

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新
竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)書

變更機關：新竹縣政府

中華民國 104 年 1 月

新竹縣 變更都市計畫審核摘要表

| 項 目 | 說 明 |
|-------------------|--|
| 都市計畫名稱 | 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)案 |
| 變更都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項 |
| 變更都市計畫機關 | 新竹縣政府 |
| 本案公開展覽起訖日期 | 公開展覽 民國 103 年 3 月 21 日府產城字第 1030042983 號函公告公開展覽，公開展覽期間自 103 年 3 月 24 日起至 103 年 4 月 23 日止計 30 天。刊登於 103 年 3 月 25 日、26 日及 27 日自由時報第 G6 版。 |
| | 公開展覽說明會 民國 103 年 4 月 9 日上午 10 時假竹北市民眾活動中心舉辦。 |
| 人民團體對本案之反映意見 | 詳人民團體陳情意見綜理表 |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 縣 級 新竹縣都市計畫委員會民國 103 年 7 月 10 日第 274 次會議審議通過。 |
| | 部 級 內政部都市計畫委員會民國 103 年 11 月 25 日第 840 次會議審議通過。 |

目錄

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 第一章 緒論..... | 1-1 |
| 壹、計畫緣起..... | 1-1 |
| 貳、更新計畫概要..... | 1-1 |
| 參、法令依據..... | 1-5 |
| 肆、變更位置與範圍..... | 1-5 |
| 第二章 現行都市計畫概要..... | 2-1 |
| 壹、發布實施經過..... | 2-1 |
| 貳、現行計畫概要..... | 2-2 |
| 第三章 發展現況分析..... | 3-1 |
| 壹、社會及產業經濟發展現況..... | 3-1 |
| 貳、土地及建物使用現況..... | 3-7 |
| 參、交通運輸系統現況..... | 3-9 |
| 第四章 變更理由與內容..... | 4-1 |
| 壹、變更理由..... | 4-1 |
| 貳、變更內容..... | 4-1 |
| 參、其他..... | 4-4 |
| 第五章 實施進度及經費..... | 5-1 |
| 壹、開發方式及實施進度..... | 5-1 |
| 貳、經費預估..... | 5-1 |
| 附錄 | |
| 附錄一、逕為變更核准函 | |
| 附錄二、103年7月10日新竹縣第274次都市計畫委員會會議紀錄 | |
| 附錄三、103年11月25日內政部都市計畫委員會第840次會議紀錄 | |

圖目錄

| | | |
|-------|--|------|
| 圖 1-1 | 後站廣場兼停車場用地開發構想示意圖..... | 1-2 |
| 圖 1-2 | 「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案」都市更新地區 及更新單元範圍示意圖..... | 1-4 |
| 圖 1-3 | 變更位置示意圖..... | 1-6 |
| 圖 1-4 | 變更都市計畫範圍示意圖..... | 1-7 |
| 圖 2-1 | 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫土地使用計畫示意圖..... | 2-6 |
| 圖 3-1 | 新竹縣人口結構示意圖..... | 3-3 |
| 圖 3-2 | 土地權屬分布示意圖..... | 3-8 |
| 圖 3-3 | 土地使用現況示意圖..... | 3-8 |
| 圖 3-4 | 本次變更範圍周邊道路系統示意圖..... | 3-11 |
| 圖 3-5 | 本次變更範圍周邊大眾運輸系統路線示意圖..... | 3-13 |
| 圖 3-6 | 本次變更範圍周邊停車設施分布位置示意圖..... | 3-14 |
| 圖 4-1 | 變更內容示意圖..... | 4-5 |
| 圖 4-2 | 變更後都市計畫示意圖..... | 4-6 |

表目錄

| | | |
|-------|---------------------------------|------|
| 表 1-1 | 更新單元綜整表..... | 1-3 |
| 表 2-1 | 竹北(含斗崙地區)都市計畫歷次變更一覽表..... | 2-1 |
| 表 2-2 | 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫土地使用面積分配表..... | 2-3 |
| 表 3-1 | 新竹縣、竹北都市計畫(含斗崙地區)歷年人口成長統計表..... | 3-1 |
| 表 3-2 | 新竹縣及竹北市歷年戶數戶量成長統計表..... | 3-2 |
| 表 3-3 | 新竹縣、竹北市人口年齡結構、扶養比及老化指數統計表..... | 3-3 |
| 表 3-4 | 新竹縣近 5 年人口就業結構概要表..... | 3-4 |
| 表 3-5 | 新竹縣及竹北市工商及服務業從業員工數比較表..... | 3-5 |
| 表 3-6 | 新竹縣及竹北市工商及服務業生產總額比較表..... | 3-6 |
| 表 3-7 | 土地權屬面積表..... | 3-7 |
| 表 3-8 | 本次變更範圍區周邊主要道路幾何特性綜整表..... | 3-10 |
| 表 4-1 | 本計畫變更內容明細表..... | 4-1 |
| 表 4-2 | 本計畫變更前後土地使用面積對照表..... | 4-2 |
| 表 5-1 | 本計畫實施進度及經費預估表..... | 5-1 |

第一章 緒論

壹、計畫緣起

竹北市為新竹縣縣治所在地，為新竹縣人口最密集之地區；而竹北火車站周邊地區屬竹北市市中心之早期發展區，歷經數十年發展，建物大多已老舊，且因都市建成區之公共設施用地取得較為不易，造成道路現況狹小、交通擁擠、開放空間不足等問題，都市機能與景觀亟待改善。

新竹縣政府為復甦竹北市中心區應有之都市機能，改善居住環境、增進公共利益，在尊重既有之都市紋理原則下，擬定竹北火車站周邊地區都市更新計畫，針對地方特性及區域性需求，調整都市計畫土地使用分區，以符合更新需求，爰配合「新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫」，辦理新竹縣竹北火車站周邊地區之都市計畫變更，將廣場用地2、停車場用地2、道路用地(5-2-15)變更為廣場兼停車場用地，促進後站地區發展及公共設施有效利用。

貳、更新計畫概要

為達成竹北市舊城商業核心區永續發展之都市再生目標，及配合「新竹縣竹北火車站周邊都市更新」之實施，整體規劃及適度調整後站地區之機能定位，新竹縣政府爰依據「都市更新條例」第5條規定，辦理「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案」，以下摘述相關內容。

一、更新策略及構想

(一) 整體更新策略

- 1.短期行動方案：透過更新地區劃定，推動後站廣場整建及公共設施改善等關聯性工程，同時針對迫切改善之重點軸線(中山路、博愛街、中泰路等)與地區(市場用地)，積極引導民眾自發性地整建維護，並指認優先更新單元，提高地主整合意願。
- 2.中期行動方案：透過短期目標實踐之關聯性工程及優先更新單元之更新重建，引導前後站公、私有土地進行自主更新、建築退縮、集中留設法定空地、綠美化、整建維護等，進而提升更新地區內其他地區推動都市更新意願。

3.長期行動方案：藉由公有土地的活化，提供公共、公益及商業設施，以建構本區為商業及交通轉運核心。

(二)後站廣場活化策略：提升公有土地多元利用及公共效益

竹北火車站隨著竹北市之發展，通勤運量漸增，為帶動竹北火車站站區周邊活化再生，促進後站地區發展及公共設施有效利用，透過後站地區規劃廣場兼停車場用地留設大眾轉運設施，將行經竹北火車站前站之大眾運輸路線調整至後站，藉由竹北火車站人行跨站空橋與後站大眾運輸設施銜接，便於前站地區及竹北火車站進出之乘客轉運；並提供停車空間、自行車轉乘設施、活動休憩開放空間及多元利用機能，以改善站區周邊步行環境及交通轉運機能，除能疏導前站交通，亦能帶動後站地區發展。廣場兼停車場用地開闢所需經費來源，將由新竹縣竹北市公所編列預算支應或向內政部申請都市更新關聯性工程經費補助。



註：本圖僅概念之表達，未來應依核定之工程設計內容為準。

圖 1-1 後站廣場兼停車場用地開發構想示意圖

二、更新地區劃設

更新地區位置坐落於「竹北(含斗崙地區)都市計畫」，地處新竹縣竹北火車站周邊，分為前站及後站地區，面積共計約為 14.9151 公頃，前站地區北起台元街及中山路為界，東以文山街西側人行步道、天后宮及仁德街為界，南以中正東路為界，西以和平街及鐵路用地為界，面積約為 12.2153 公頃；後站地區北起新泰路，東以鐵路用地為界(含局部鐵路用地)，南以中正東路為界，西以新泰路、新泰路 53 巷、71 巷及廣場用地 3 為界，面積約為 2.6998 公頃。

三、更新單元劃設

「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案」依據「都市更新條例施行細則」第 5 條、「新竹縣都市更新單元劃定基準」第 4 條規定，考量土地所有權屬狀況及所有權人更新意願、土地使用現況、建物屋齡與結構等因素，共劃設二處更新單元，如下表所示。

藉由更新單元實施都市更新，留設開放空間於前站中山路一側，串聯竹北火車站、竹北市場、天后宮及竹仁國小主要步行軸線，並建議融入早期日式街屋元素，以保存地區歷史記憶並形塑竹北火車站門戶意象；透過結合後站廣兼停用地開闢與車站通勤機能，將商業活動氛圍延伸至後站，作為主要轉運商業區。

表 1-1 更新單元綜整表

| 更新單元編號 | 面積(公頃) | 位置與範圍 | 權屬 | 現行計畫分區 |
|--------|--------|---|-------------------------------|--------|
| A | 0.3673 | 位於前站地區，隔和平街緊鄰竹北火車站，為中山路、和平街及博愛街 473 巷所圍完整街廓，現況以商業使用為主，屬都市計畫第三種商業區。 | 中華民國(財政部國有財產署)、私有地 | 第三種商業區 |
| B | 0.2120 | 位於後站地區，緊鄰竹北火車站後站廣場用地，範圍北以中泰路、南以新泰路 71 巷、東以都市計畫街廓線、西以新泰路 53 巷為界，現況以住宅使用為主，屬都市計畫第三種商業區。 | 中華民國(財政部國有財產署、交通部臺灣鐵路管理局)、私有地 | 第三種商業區 |
| 合計 | 0.5973 | — | — | — |

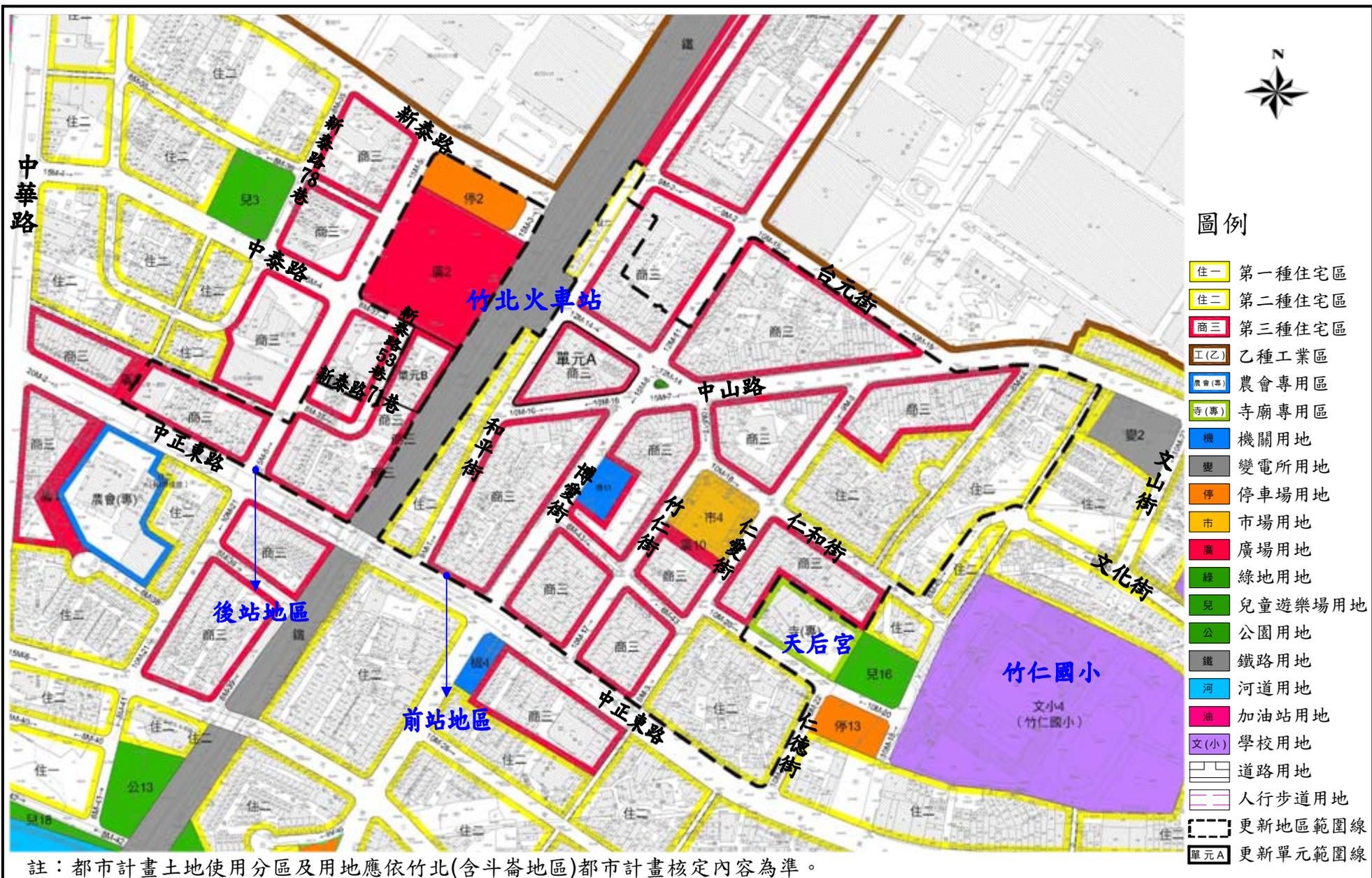


圖1-2 「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案」都市更新地區及更新單元範圍示意圖

參、法令依據

為配合辦理新竹縣竹北火車站周邊地區都市更新計畫，本計畫依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款：「配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時」及第 2 項規定，由新竹縣政府逕為辦理個案變更。

肆、變更位置與範圍

本次變更位置係屬竹北(含斗崙地區)都市計畫區，竹北火車站西側之廣場用地 2、停車場用地 2、道路用地(5-2-15)，變更面積約 1.2180 公頃。



圖例

- | | |
|-------------|--------------|
| 第一種住宅區 | 私立國民中學用地 |
| 第二種住宅區 | 社教用地 |
| 第三種住宅區 | 停車場用地 |
| 商業區 | 市場用地 |
| 第一種商業區 | 廣場用地 |
| 第二種商業區 | 廣場兼停車場用地 |
| 第三種商業區 | 廣場用地(兼供道路使用) |
| 乙種工業區 | 公園用地 |
| 特種工業區 | 兒童遊樂場用地 |
| 農業區 | 公園兼兒童遊樂場用地 |
| 保存區 | 綠地用地 |
| 寺廟專用區 | 體育場(運動公園)用地 |
| 行政區 | 體育場用地 |
| 議會專用區 | 體育場公園用地 |
| 警察專用區 | 園林遊憩用地 |
| 電信專用區 | 園林遊憩用地 |
| 溝渠專用區 | 園林遊憩用地 |
| 河川區 | 園林遊憩用地 |
| 河川區(兼供道路使用) | 園林遊憩用地 |
| 知識站專用區 | 園林遊憩用地 |
| 特色產業專用區 | 園林遊憩用地 |
| 鐵路專用區 | 園林遊憩用地 |
| 機關用地 | 園林遊憩用地 |
| 車站用地 | 園林遊憩用地 |
| 文化中心用地 | 園林遊憩用地 |
| 自來水事業用地 | 園林遊憩用地 |
| 文小用地 | 園林遊憩用地 |
| 文申用地 | 園林遊憩用地 |
| 文高用地 | 園林遊憩用地 |
| 文大用地 | 園林遊憩用地 |
| 文教用地 | 園林遊憩用地 |

資料來源：變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)書(再公展草案)，新竹縣竹北市公所，民國103年7月。

圖1-3 變更位置示意圖

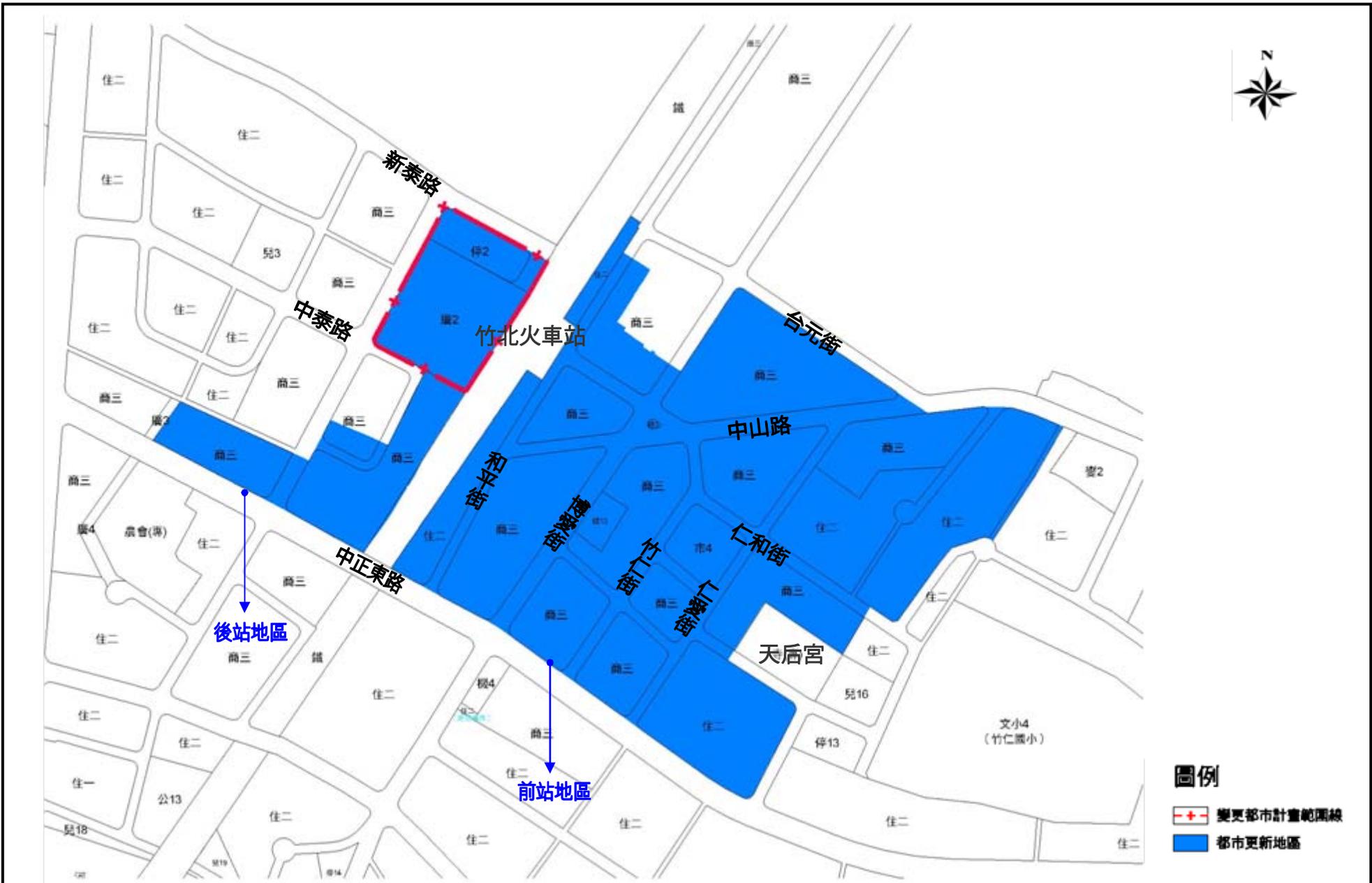


圖1-4 變更都市計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

壹、發布實施經過

竹北都市計畫於民國 61 年 10 月發布實施，第一次通盤檢討於民國 72 年 9 月發布實施，第二次通盤檢討於民國 85 年 6 月發布實施，其後因應整體區域發展之考量，遂合併竹北及竹北(斗崙地區)二都市計畫為一完整地區進行第三次通盤檢討，並於民國 94 年 8 月發布實施，其後辦理 7 次變更(含擴大)。

竹北(含斗崙地區)都市計畫刻辦理第四次通盤檢討，民國 99 年 10 月至 11 月辦理重製公告、民國 101 年 1 至 2 月辦理公開展覽，並經民國 103 年 6 月 10 日內政部都市計畫委員會第 829 次會議審議通過，於民國 103 年 8 月辦理再次公開展覽。

表 2-1 竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)後歷次變更一覽表

| 編號 | 計畫名稱 | 核定日期文號 | 公告實施日期文號 |
|----|---|-----------------------------|------------------------------|
| 1 | 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(部分機關用地為社教機構用地、停車場用地) | 94.4.7 台內中營字第 0940082604 號 | 94.4.14 府工都字第 0940051089-B 號 |
| 2 | 擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫 | 96.8.13 台內中營字第 0960804933 號 | 96.8.28 府工都字第 0960117428 號 |
| 3 | 變更竹北都市計畫(部分乙種工業區為住宅區) | 96.10.29 台內營字第 0960806625 號 | 96.11.15 府工都字第 0960152149 號 |
| 4 | 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案 | 97.3.26 台內中營字第 0970802097 號 | 97.4.10 府工都字第 0970044427 號 |
| 5 | 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討案中附帶條件變更案申請展延開發期程)案中(變更內容明細表第三案、第七案) | 99.1.27 台內中營字第 0990800434 號 | 99.2.9 府工都字第 0990016787B 號 |
| 6 | 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第三次通盤檢討案中附帶條件變更案申請展延開發期程)案中(變更內容明細表第五案) | 99.7.2 台內中營字第 0990805016 號 | 99.7.26 府工都字第 0990098999 號 |
| 7 | 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(文大 3 用地為綠能園區用地)案 | 100.11.2 台內營字第 1000809472 號 | 100.11.14 府產城字第 1000142379 號 |

資料來源：新竹縣政府網站及本計畫整理。

貳、現行計畫概要

以下摘錄自竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)內政部都市計畫委員會第 829 次會議審議通過內容。

一、計畫範圍及面積

竹北(含斗崙地區)都市計畫範圍北至鳳山溪、南至頭前溪、西抵新社國小西側 300 公尺處、東以嘉興路以東約 300 公尺處為界，包含竹北(含斗崙地區)都市計畫區、擴大及變更竹北(斗崙地區)都市計畫區之全部範圍，面積共計為 1204.5831 公頃。

二、計畫年期及計畫人口

現行都市計畫以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 137,000 人。

三、土地使用計畫

現行都市計畫(詳圖 2-1)土地使用分區包括住宅區、商業區、乙種工業區、特種工業區、農業區、保存區、寺廟專用區、行政區、農會專用區、醫療專用區、電信專用區、溝渠專用區、河川區、河川區(兼供道路使用)、加油站專用區、鐵路專用區及特色產業專用區等土地使用分區，合計約 752.7558 公頃，占計畫區面積 62.49%。

四、公共設施計畫

現行都市計畫主要劃設機關用地、車站用地、文化中心用地、自來水事業用地、學校用地、文教用地、私立義民中學用地、社教用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、廣場用地(兼供道路使用)、公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場(運動公園)用地、體育園區用地、綠能園區用地、園林道路用地、鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)、變電所用地、環境保護設施用地、河道用地、河道用地兼供道路使用、河道用地兼供步道及自行車道使用、溝渠用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供道路使用)、人行步道用地、道路用地及道路用地(兼供河川使用)等公共設施用地，合計約 451.8293 公頃，占計畫區面積 37.51%。

表 2-2 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫土地使用面積分配表

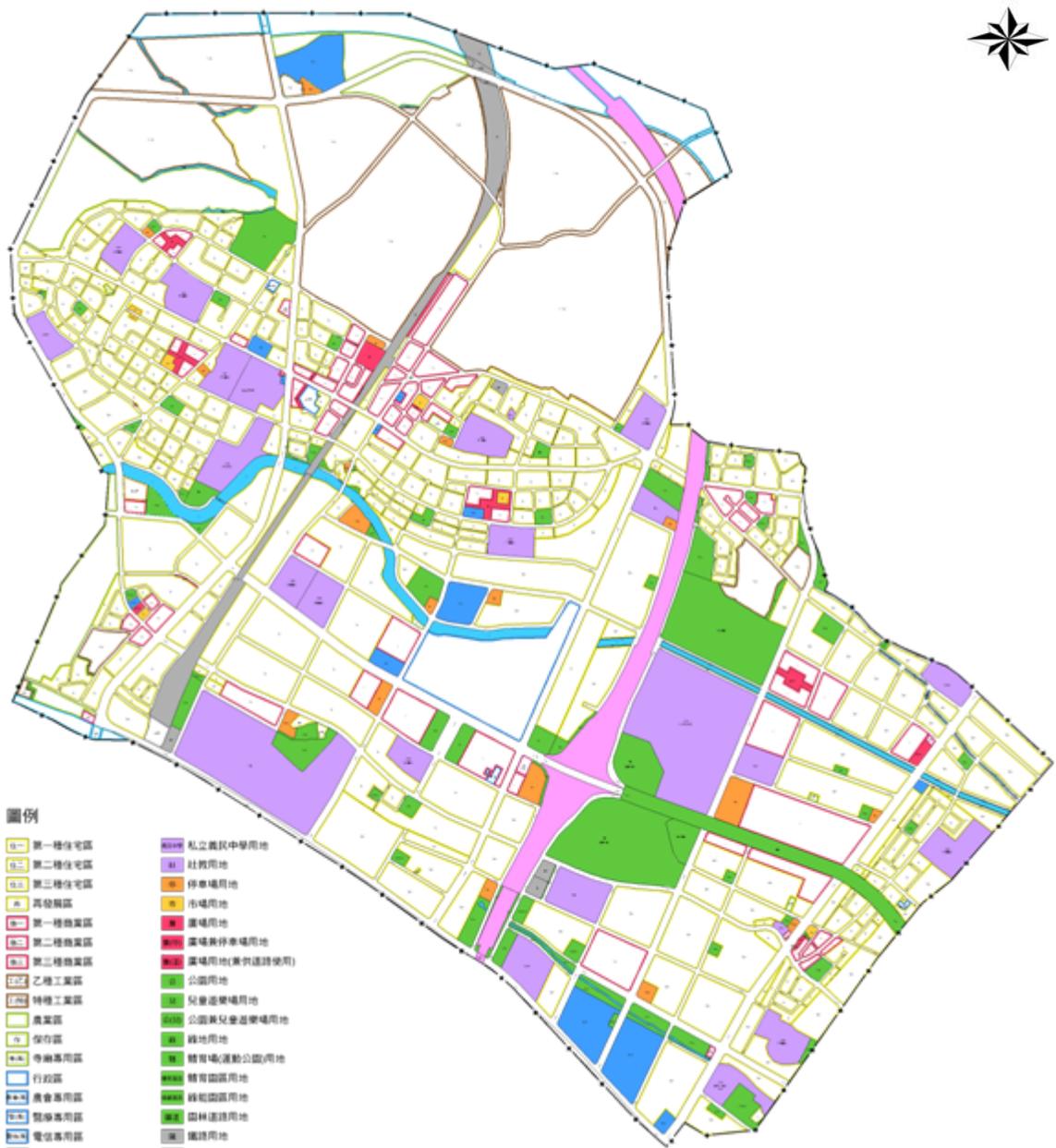
| 項目 | | 計畫面積(公頃) | 占計畫面積比例(%) | 占都市發展用地面積比例(%) | |
|---------|--------------|--------------|------------|----------------|-------|
| 土地使用分區 | 住宅區 | 第一種住宅區 | 174.2399 | 14.46 | 15.60 |
| | | 第二種住宅區 | 223.6034 | 18.56 | 20.02 |
| | | 第二種住宅區(附帶條件) | 0.0307 | 0.00 | 0.00 |
| | | 第三種住宅區 | 0.1898 | 0.02 | 0.02 |
| | | 再發展區 | 0.3269 | 0.03 | 0.03 |
| | | 小計 | 398.3907 | 33.07 | 35.67 |
| | 商業區 | 第一種商業區 | 9.2488 | 0.77 | 0.83 |
| | | 第一種商業區(附帶條件) | 0.4933 | 0.04 | 0.04 |
| | | 第二種商業區 | 31.7354 | 2.63 | 2.84 |
| | | 第三種商業區 | 22.8549 | 1.90 | 2.05 |
| | | 第三種商業區(附帶條件) | 0.0881 | 0.01 | 0.01 |
| | | 小計 | 64.4055 | 5.35 | 5.77 |
| | 乙種工業區 | 189.7647 | 15.75 | 16.99 | |
| | 乙種工業區(附帶條件) | 0.7222 | 0.06 | 0.06 | |
| | 特種工業區(附帶條件) | 0.3142 | 0.03 | 0.03 | |
| | 農業區 | 43.4940 | 3.61 | — | |
| | 保存區 | 0.4699 | 0.04 | 0.04 | |
| | 寺廟專用區 | 0.9045 | 0.08 | 0.08 | |
| | 行政區 | 19.8461 | 1.65 | 1.78 | |
| | 農會專用區 | 0.6902 | 0.06 | 0.06 | |
| | 醫療專用區 | 0.2574 | 0.02 | 0.02 | |
| | 電信專用區 | 0.3388 | 0.03 | 0.03 | |
| | 溝渠專用區 | 0.5604 | 0.05 | 0.05 | |
| | 河川區 | 28.6384 | 2.38 | — | |
| | 河川區(兼供道路使用) | 1.1436 | 0.09 | — | |
| | 加油站專用區 | 0.4545 | 0.04 | 0.04 | |
| | 加油站專用區(附帶條件) | 0.6593 | 0.05 | 0.06 | |
| | 鐵路專用區 | 0.8480 | 0.07 | 0.08 | |
| | 特色產業專用區 | 0.8534 | 0.07 | 0.08 | |
| | 合計 | 752.7558 | 62.49 | 67.40 | |
| | 公共設施用地 | 機關用地 | 16.0325 | 1.33 | 1.44 |
| | | 車站用地 | 0.9151 | 0.08 | 0.08 |
| 文化中心用地 | | 2.6034 | 0.22 | 0.23 | |
| 自來水事業用地 | | 0.2206 | 0.02 | 0.02 | |
| 學校用地 | | 文小 | 27.1248 | 2.25 | 2.43 |
| | | 文中 | 15.6894 | 1.30 | 1.40 |
| | 文高 | 4.3068 | 0.36 | 0.39 | |

| 項目 | | 計畫面積(公頃) | 占計畫面積比例(%) | 占都市發展用地面積比例(%) |
|-----------------|----|----------|------------|----------------|
| | 文大 | 24.5800 | 2.04 | 2.20 |
| | 小計 | 71.7010 | 5.95 | 6.42 |
| 文教用地 | | 20.3663 | 1.69 | 1.82 |
| 私立義民中學用地 | | 3.4977 | 0.29 | 0.31 |
| 社教用地 | | 2.0244 | 0.17 | 0.18 |
| 市場用地 | | 1.3438 | 0.11 | 0.12 |
| 停車場用地 | | 8.2885 | 0.69 | 0.74 |
| 停車場用地(附帶條件) | | 0.4596 | 0.04 | 0.04 |
| 廣場兼停車場用地 | | 1.7072 | 0.14 | 0.15 |
| 廣場兼停車場用地(附帶條件) | | 0.1810 | 0.02 | 0.02 |
| 廣場用地 | | 2.2417 | 0.19 | 0.20 |
| 廣場用地(兼供道路使用) | | 0.0580 | 0.00 | 0.01 |
| 公園用地 | | 24.7515 | 2.05 | 2.22 |
| 公園用地(附帶條件) | | 0.8977 | 0.07 | 0.08 |
| 兒童遊樂場用地 | | 6.7506 | 0.56 | 0.60 |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | | 4.3006 | 0.36 | 0.39 |
| 綠地用地 | | 3.5585 | 0.30 | 0.32 |
| 綠地用地(附帶條件) | | 0.1252 | 0.01 | 0.01 |
| 體育場(運動公園)用地 | | 19.5490 | 1.62 | 1.75 |
| 體育園區用地 | | 1.6590 | 0.14 | 0.15 |
| 綠能園區用地 | | 13.4276 | 1.11 | 1.20 |
| 園林道路用地 | | 7.9682 | 0.66 | 0.71 |
| 鐵路用地 | | 15.5056 | 1.29 | 1.39 |
| 鐵路用地(兼供道路使用) | | 0.3766 | 0.03 | 0.03 |
| 變電所用地 | | 1.2468 | 0.10 | 0.11 |
| 環境保護設施用地 | | 0.5378 | 0.04 | 0.05 |
| 河道用地 | | 14.4599 | 1.20 | — |
| 河道用地兼供道路使用 | | 0.0091 | 0.00 | — |
| 河道用地兼供步道及自行車道使用 | | 0.0295 | 0.00 | — |
| 溝渠用地 | | 1.7986 | 0.15 | 0.16 |
| 高速公路用地 | | 27.1136 | 2.25 | 2.43 |
| 高速公路用地(兼供道路使用) | | 0.1208 | 0.01 | 0.01 |
| 人行步道用地 | | 3.0263 | 0.25 | 0.27 |
| 道路用地 | | 170.0780 | 14.12 | 15.23 |
| 道路用地(兼供河川使用) | | 2.8810 | 0.24 | 0.26 |

| 項目 | | 計畫面積(公頃) | 占計畫面積比例(%) | 占都市發展用地面積比例(%) |
|----------|----|-----------|------------|----------------|
| | 合計 | 451.8293 | 37.51 | 40.46 |
| 都市發展用地合計 | | 1116.8086 | — | 100.00 |
| 總計 | | 1204.5831 | 100.00 | — |

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

資料來源：變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)書(再公展草案)，新竹縣竹北市公所，民國 103 年 7 月。



圖例

- | | |
|-------------|-----------------|
| 第一種住宅區 | 私立義民中學用地 |
| 第二種住宅區 | 社務用地 |
| 第三種住宅區 | 停車場用地 |
| 其他類區 | 市場用地 |
| 第一種商業區 | 廣場用地 |
| 第二種商業區 | 廣場兼停車場用地 |
| 第三種商業區 | 廣場用地(兼供道路使用) |
| 乙種工業區 | 公園用地 |
| 特種工業區 | 兒童遊樂場用地 |
| 農業區 | 公園兼兒童遊樂場用地 |
| 保存區 | 綠地用地 |
| 寺廟專用區 | 體育場(運動公園)用地 |
| 行政區 | 體育館用地 |
| 議會專用區 | 綠化公園用地 |
| 醫院專用區 | 園林遊憩用地 |
| 電信專用區 | 廣場用地 |
| 商業專用區 | 廣場用地(兼供道路使用) |
| 河川區 | 變電所用地 |
| 河川區(兼供道路使用) | 環境保護設施用地 |
| 加蓋站專用區 | 河邊用地 |
| 特色產業專用區 | 河邊用地兼供道路使用 |
| 鐵路專用區 | 河邊用地兼供步道及自行車道使用 |
| 轉運用地 | 溝渠用地 |
| 車站用地 | 高運公路用地 |
| 文化中心用地 | 高運公路用地(兼供道路使用) |
| 自來水事業用地 | 人行步道用地 |
| 文小用地 | 道路用地 |
| 文中用地 | 道路用地(兼供河川使用) |
| 文高用地 | 計畫範圍線 |
| 文大用地 | 附帶條件範圍 |
| 文教用地 | |

資料來源：變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)書(再公展草案)，新竹縣竹北市公所，民國103年7月。

圖2-1 現行竹北(含斗崙地區)都市計畫土地使用計畫示意圖

第三章 發展現況分析

壹、社會及產業經濟發展現況

一、人口成長

(一)人口成長與變遷

竹北(含斗崙地區)都市計畫近 15 年人口成長快速，民國 87-91 年人口年平均成長率達 3.94%，民國 92-96 年人口年平均成長率更高達 6.65%，且於民國 101 年時人口已達 105,202 人，占新竹縣之比例達 20.08%；就整體而言，人口為正成長情形，且成長率亦高於新竹縣整體。

表 3-1 新竹縣、竹北都市計畫(含斗崙地區)歷年人口成長統計表

| 年度 | 新竹縣 | | 竹北(含斗崙地區)都市計畫 | | |
|-----|---------|--------|---------------|--------|-----------|
| | 人口數(人) | 成長率(%) | 人口數(人) | 成長率(%) | 占新竹縣比例(%) |
| 87 | 427,980 | 1.48 | 56,413 | - | 13.18 |
| 88 | 433,767 | 1.35 | 58,651 | 3.97 | 13.52 |
| 89 | 439,713 | 1.37 | 61,004 | 4.01 | 13.87 |
| 90 | 446,300 | 1.50 | 63,181 | 3.57 | 14.16 |
| 91 | 452,679 | 1.43 | 65,854 | 4.23 | 14.55 |
| 92 | 459,287 | 1.46 | 69,414 | 5.41 | 15.11 |
| 93 | 467,246 | 1.73 | 74,105 | 6.76 | 15.86 |
| 94 | 477,677 | 2.23 | 79,789 | 7.67 | 16.70 |
| 95 | 487,692 | 2.10 | 86,031 | 7.82 | 17.64 |
| 96 | 495,821 | 1.67 | 90,850 | 5.60 | 18.32 |
| 97 | 503,273 | 1.50 | 94,526 | 4.05 | 18.78 |
| 98 | 510,882 | 1.51 | 97,208 | 2.84 | 19.03 |
| 99 | 513,015 | 0.42 | 99,083 | 1.93 | 19.31 |
| 100 | 517,641 | 0.90 | 101,578 | 2.52 | 19.62 |
| 101 | 523,993 | 1.23 | 105,202 | 3.57 | 20.08 |

| 年度 | 新竹縣 | | 竹北(含斗崙地區)都市計畫 | | |
|-----------|--------|--------|---------------|--------|-----------|
| | 人口數(人) | 成長率(%) | 人口數(人) | 成長率(%) | 占新竹縣比例(%) |
| 87-91 平均 | - | 1.43 | - | 3.94 | 13.86 |
| 92-96 平均 | - | 1.84 | - | 6.65 | 16.73 |
| 97-101 平均 | - | 1.11 | - | 2.98 | 19.36 |

註：竹北都市計畫(含斗崙地區)人口係以範圍內各村里建成環境發展現況做為推估之依據。

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網、竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)書(再公展草案)。

觀察近 15 年來戶數及戶量成長概況，新竹縣及竹北市之戶數均呈穩定成長情形，且新竹縣至民國 98 年、竹北市至民國 99 年為止，成長率均在 3% 以上，惟觀察新竹縣及竹北市之戶數雖為正成長，然已呈現逐年緩慢下降趨勢，另受小家庭之社會趨勢影響，其戶量已降至每戶約 3 人左右。

表 3-2 新竹縣及竹北市歷年戶數戶量成長統計表

| 年度 | 新竹縣 | | | 竹北市 | | |
|-----------|---------|--------|---------|--------|--------|---------|
| | 戶數(戶) | 成長率(%) | 戶量(人/戶) | 戶數(戶) | 成長率(%) | 戶量(人/戶) |
| 87 | 108,693 | 3.67 | 3.94 | 21,711 | 6.05 | 3.93 |
| 88 | 112,499 | 3.50 | 3.86 | 22,921 | 5.57 | 3.84 |
| 89 | 116,042 | 3.15 | 3.79 | 23,931 | 4.41 | 3.77 |
| 90 | 119,426 | 2.92 | 3.74 | 25,160 | 5.14 | 3.69 |
| 91 | 123,262 | 3.21 | 3.67 | 26,566 | 5.59 | 3.61 |
| 92 | 127,128 | 3.14 | 3.61 | 28,421 | 6.98 | 3.52 |
| 93 | 132,120 | 3.93 | 3.54 | 30,928 | 8.82 | 3.40 |
| 94 | 137,804 | 4.30 | 3.47 | 33,931 | 9.71 | 3.31 |
| 95 | 143,102 | 3.84 | 3.41 | 37,187 | 9.60 | 3.22 |
| 96 | 147,635 | 3.17 | 3.36 | 39,804 | 7.04 | 3.17 |
| 97 | 152,886 | 3.56 | 3.29 | 42,576 | 6.96 | 3.10 |
| 98 | 157,821 | 3.23 | 3.24 | 45,089 | 5.90 | 3.06 |
| 99 | 161,237 | 2.16 | 3.18 | 46,910 | 4.04 | 3.02 |
| 100 | 165,495 | 2.64 | 3.13 | 49,493 | 5.51 | 2.97 |
| 101 | 170,476 | 3.01 | 3.07 | 52,390 | 5.85 | 2.91 |
| 87-91 平均 | - | 3.29 | 3.80 | - | 5.35 | 3.77 |
| 92-96 平均 | - | 3.68 | 3.48 | - | 8.43 | 3.32 |
| 97-101 平均 | - | 2.92 | 3.18 | - | 5.65 | 3.01 |

資料來源：新竹縣統計要覽、新竹縣戶政便民服務網。

(三)人口年齡結構

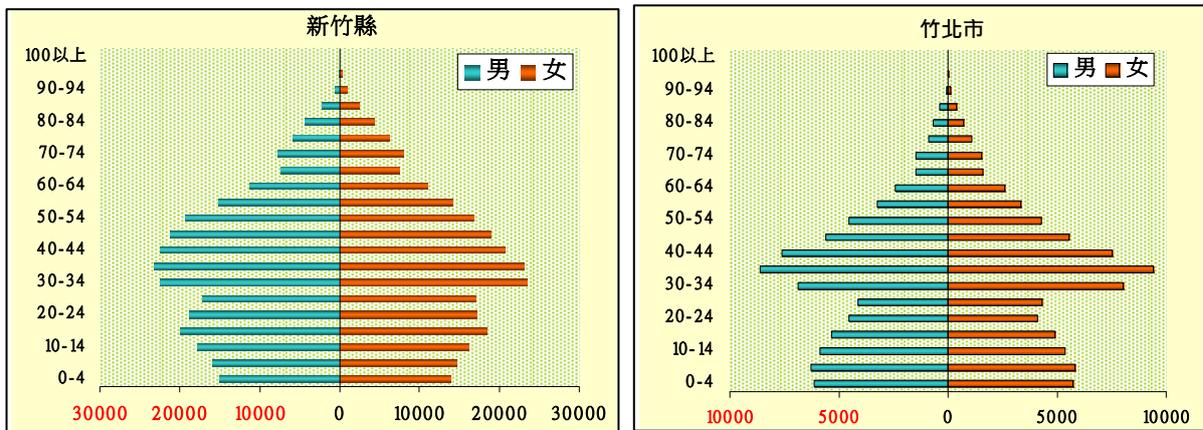
新竹縣民國 101 年底幼年人口數計 93,704 人，占總人口數之 17.88%，青壯年人口(15-64 歲)計 372,348 人，占總人口數之 71.06%，勞動力資源充沛，老年人口數計 57,941 人，占總人口數之 11.06%；竹北市民國 101 年底幼年人口數計 35,206 人，占總人口數之 23.07%，青壯年人口(15-64 歲)計 106,987 人，占總人口數之 70.10%，勞動力資源充沛，老年人口數計 10,424 人，占總人口數之 6.83%。

現況新竹縣人口扶養比〔每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口(幼年人口+老年人口)數〕為 40.73%，竹北市人口扶養比為 42.65%，即每 100 位青壯年人口所扶養的依賴人口新竹縣約為 41 位，竹北市約為 43 位。人口老化指數 $\{[(65 \text{ 歲以上人口數}) / (0-14 \text{ 歲人口數})] \times 100\%$ 新竹縣為 61.83%，竹北市為 29.61%，年齡結構詳圖 3-1。

表 3-3 民國 101 年新竹縣、竹北市人口年齡結構、扶養比及老化指數統計表

| 地區 | 年齡結構 | | | | | | | 依賴人口指數 | | | 老化指數(%) |
|-----|-------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|------------|------------|---------|
| | 分組人口數(人)及占總人口數(%) | | | | | | | 扶養比(%) | 幼年人口扶養比(%) | 老年人口扶養比(%) | |
| | 總計(人) | 0-14 歲 | | 15-64 歲 | | 65 歲以上 | | | | | |
| | | 人數(人) | 百分比(%) | 人數(人) | 百分比(%) | 人數(人) | 百分比(%) | | | | |
| 新竹縣 | 523,993 | 93,704 | 17.88 | 372,348 | 71.06 | 57,941 | 11.06 | 40.73 | 25.17 | 15.56 | 61.83 |
| 竹北市 | 152,617 | 35,206 | 23.07 | 106,987 | 70.10 | 10,424 | 6.83% | 42.65 | 32.91 | 9.74 | 29.61 |

- 註：1. 幼年人口扶養比(%) = (0-14 歲人口數) / (15-64 歲人口數) x 100%。
 2. 老年人口扶養比(%) = (65 歲以上人口數) / (15-64 歲人口數) x 100%。
 3. 扶養比(%) = 幼年人口扶養比(%) + 老年人口扶養比(%)。
 4. 老化指數 = (65 歲以上人口數) / (0-14 歲人口數) x 100%。



資料來源：新竹政府主計處。

圖 3-1 新竹縣人口結構示意圖

二、產業活動

新竹縣勞動人口約 24 萬 2 千人，勞動參與率 58.40%，失業率 4.10%；從事第一級產業(農林漁牧業)者占總就業人口數之 2.70%，第二級產業(工業)者占總就業人口數之 49.86%，第三級產業(服務業)者占總就業人口數之 47.44%。顯示新竹縣服務業及工業並重之發展趨勢。

表 3-4 新竹縣近 5 年人口就業結構概要表

| 年度 | 勞動力(千人) | | | 各級產業就業人口比率(%) | | | | 勞動參與率 (%) | 失業率 (%) |
|-----|---------|------|------|---------------|-------|-------|--------|--------------|------------|
| | 勞動人口 | 就業人口 | 失業人口 | 一級產業 | 二級產業 | 三級產業 | 合計 | | |
| 96 | 222 | 214 | 8 | 3.36 | 49.55 | 47.09 | 100.00 | 58.10 | 3.90 |
| 97 | 226 | 217 | 9 | 2.72 | 50.76 | 46.52 | 100.00 | 57.70 | 4.00 |
| 98 | 225 | 212 | 13 | 2.26 | 52.78 | 44.96 | 100.00 | 56.00 | 5.90 |
| 99 | 236 | 224 | 12 | 3.10 | 51.35 | 45.55 | 100.00 | 57.90 | 5.10 |
| 100 | 242 | 232 | 10 | 2.70 | 49.86 | 47.44 | 100.00 | 58.40 | 4.10 |

資料來源：各縣市重要統計指標資訊網。

(一)從業員工數

新竹縣之從業員工數以工業部門為主(100 年占新竹縣從業員工 62.81%)；竹北市之服務業部門從業員工數(100 年占竹北市從業員工 58.40%)稍高於工業部門。另就新竹縣及竹北市之工業部門觀察，皆以製造業之從業員工數為最大宗(100 年占工業部門之比例分別為 90.09% 及 79.14%)；服務業部門中，則皆以批發及零售業之從業員工數為最大宗(100 年分別為 39.48%及 39.48%)。

另就 95 年至 100 年工商及服務業從業員工數成長情形視之，竹北市之總成長率(35.23%)高於新竹縣整體(10.66%)，新竹縣及竹北市皆以服務業部門之成長率較高(100 年分別為 31.71%及 48.99%)。

(二)生產總額

竹北市生產總額以工業部門為主，100 年全年生產總額約 177,462 百萬元(占竹北市生產總額 69.77%)，其中製造業創造 155,301 百萬元(占竹北市生產總額 61.06%)，服務業部門創造 76,889 百萬元生產總額(占竹北市生產總額 30.23%)，其中以批發及零售業 29,989 百萬元最多。95-100 年平均生產總額成長率為 92.90%，其中服務業部門於有 60.68%的正成長，工業部門有 111.25%正成長。

整體而言，新竹縣及竹北市均以工業部門所創造之生產總額高於服務業部門。

表 3-5 新竹縣及竹北市工商及服務業從業員工數比較表

| 項目 | 新竹縣 | | | | 竹北市 | | | | |
|-----------|--------------|---------|------------|-----------------------|--------|--------|------------|-----------------------|--------|
| | 95 年 | 100 年 | | 95-100 年成長 率(%) | 95 年 | 100 年 | | 95-100 年成長 率(%) | |
| | 人 | 人 | 百分比 (%) | | 人 | 人 | 百分比 (%) | | |
| 工業 部門 | 礦業及土石採取業 | 360 | 372 | 0.19 | 3.33 | 25 | 9 | 0.01 | -64.00 |
| | 製造業 | 113,387 | 113,495 | 56.59 | 0.10 | 18,007 | 21,486 | 32.92 | 19.32 |
| | 電力及煤氣供應業 | 315 | 332 | 0.17 | 5.40 | 217 | 216 | 0.33 | -0.46 |
| | 用水供應及污染整治業 | 514 | 779 | 0.39 | 51.56 | 157 | 407 | 0.62 | 159.24 |
| | 營造業 | 10,047 | 11,006 | 5.49 | 9.55 | 4,273 | 5,033 | 7.71 | 17.79 |
| | 小計 | 124,623 | 125,984 | 62.81 | 1.09 | 22,679 | 27,151 | 41.60 | 19.72 |
| 服務 業部門 | 批發及零售業 | 24,994 | 29,443 | 14.68 | 17.80 | 11,383 | 15,050 | 23.06 | 32.21 |
| | 運輸及倉儲業 | 3,587 | 5,557 | 2.77 | 54.92 | 1,503 | 1,913 | 2.93 | 27.28 |
| | 住宿及餐飲業 | 5,153 | 8,179 | 4.08 | 58.72 | 2,188 | 4,166 | 6.38 | 90.40 |
| | 金融及保險業 | 2,489 | 3,581 | 1.79 | 43.87 | 1,062 | 2,065 | 3.16 | 94.44 |
| | 資訊及通訊傳播業 | 1,220 | 1,284 | 0.64 | 5.25 | 652 | 866 | 1.33 | 32.82 |
| | 不動產業 | 1,329 | 2,433 | 1.21 | 83.07 | 1,012 | 1,854 | 2.84 | 83.20 |
| | 專業、科學及技術服務業 | 2,755 | 3,901 | 1.94 | 41.60 | 1,877 | 2,726 | 4.18 | 45.23 |
| | 支援服務業 | 4,143 | 7,118 | 3.55 | 71.81 | 2,251 | 4,059 | 6.22 | 80.32 |
| | 教育服務業 | 1,072 | 1,746 | 0.87 | 62.87 | 529 | 949 | 1.45 | 79.40 |
| | 醫療保健及社會工作服務業 | 5,188 | 6,454 | 3.22 | 24.40 | 1,877 | 2,655 | 4.07 | 41.45 |
| | 藝術、娛樂及休閒服務業 | 2,012 | 1,469 | 0.73 | -26.99 | 212 | 387 | 0.59 | 82.55 |
| | 其他服務業 | 2,685 | 3,420 | 1.71 | 27.37 | 1,039 | 1,428 | 2.19 | 37.44 |
| 小計 | 56,627 | 74,585 | 37.19 | 31.71 | 25,585 | 38,118 | 58.40 | 48.99 | |
| 合計 | 181,250 | 200,569 | 100.0 | 10.66 | 48,264 | 65,269 | 100.00 | 35.23 | |

資料來源：95 年、100 年工商及服務業普查報告與本計畫整理。

表 3-6 新竹縣及竹北市工商及服務業生產總額比較表

| 項目 | 新竹縣 | | | | 竹北市 | | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|------------|---------------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------------------|--------|
| | 95 年 | 100 年 | | 95-100 年成長 率 (%) | 95 年 | 100 年 | | 95-100 年成長 率 (%) | |
| | 生產 總額 (百萬元) | 生產 總額 (百萬元) | 百分比 (%) | | 生產 總額 (百萬元) | 生產 總額 (百萬元) | 百分比 (%) | | |
| 工業 部門 | 礦業及土石採取業 | 1,267 | 3,324 | 0.40 | 162.35 | 81 | 36 | 0.01 | -55.82 |
| | 製造業 | 575,276 | 654,759 | 78.57 | 13.82 | 71,176 | 155,301 | 61.06 | 118.19 |
| | 電力及煤氣供應業 | 9,409 | 14,314 | 1.72 | 52.13 | 993 | 3,136 | 1.23 | 215.79 |
| | 用水供應及污染整治業 | 1,687 | 3,647 | 0.44 | 116.19 | 535 | 1,677 | 0.66 | 213.50 |
| | 營造業 | 24,331 | 30,861 | 3.70 | 26.84 | 11,220 | 17,348 | 6.82 | 54.62 |
| | 小計 | 611,970 | 706,906 | 84.83 | 15.51 | 84,005 | 177,462 | 69.77 | 111.25 |
| 服務 業 部門 | 批發及零售業 | 39,913 | 47,652 | 5.72 | 19.39 | 23,138 | 29,989 | 11.79 | 29.61 |
| | 運輸及倉儲業 | 5,807 | 11,225 | 1.35 | 93.30 | 1,017 | 4,815 | 1.89 | 373.42 |
| | 住宿及餐飲業 | 5,707 | 9,286 | 1.11 | 62.71 | 2,400 | 5,070 | 1.99 | 111.25 |
| | 金融及保險業 | 8,374 | 14,357 | 1.72 | 71.45 | 3,680 | 8,735 | 3.43 | 137.36 |
| | 資訊及通訊傳播業 | 3,141 | 4,157 | 0.50 | 32.34 | 1,447 | 2,984 | 1.17 | 106.21 |
| | 不動產業 | 2,688 | 6,899 | 0.83 | 156.67 | 2,071 | 5,884 | 2.31 | 184.12 |
| | 專業、科學及技術服務業 | 8,619 | 11,763 | 1.41 | 36.48 | 5,762 | 9,535 | 3.75 | 65.48 |
| | 支援服務業 | 2,371 | 5,494 | 0.66 | 131.70 | 1,216 | 3,019 | 1.19 | 148.23 |
| | 教育服務業 | 686 | 1,287 | 0.15 | 87.67 | 314 | 721 | 0.28 | 129.69 |
| | 醫療保健及社會工作服務業 | 7,518 | 8,384 | 1.01 | 11.51 | 5,330 | 3,808 | 1.50 | -28.56 |
| | 藝術、娛樂及休閒服務業 | 2,795 | 2,041 | 0.24 | -26.99 | 311 | 474 | 0.19 | 52.27 |
| | 其他服務業 | 2,871 | 3,916 | 0.47 | 36.39 | 1,165 | 1,857 | 0.73 | 59.38 |
| | 小計 | 90,490 | 126,460 | 15.17 | 39.75 | 47,851 | 76,889 | 30.23 | 60.68 |
| 合計 | 702,460 | 833,366 | 100.00 | 18.64 | 131,856 | 254,351 | 100.00 | 92.90 | |

資料來源：95 年、100 年工商及服務業普查報告與本計畫整理。

貳、土地及建物使用現況

一、土地權屬

本變更範圍內土地權屬皆為公有土地，並以新竹縣竹北市所有為主，其面積約 1.1226 公頃，比例約佔 92.17%，其餘為中華民國所有之土地，比例約佔 7.83%。

表 3-7 土地權屬面積表

| 所有權屬 | 管理機關 | 面積(公頃) | 比例 |
|--------|------------|--------|---------|
| 中華民國 | 財政部國有財產署 | 0.0601 | 4.94% |
| | 交通部台灣鐵路管理局 | 0.0352 | 2.89% |
| | 小計 | 0.0954 | 7.83% |
| 新竹縣竹北市 | 竹北市公所 | 1.1226 | 92.17% |
| 總計 | | 1.2180 | 100.00% |

資料來源：新竹縣政府地政處，民國 101 年 8 月；本計畫整理。

二、土地使用現況

本變更範圍現況土地使用主要為廣場及停車使用。

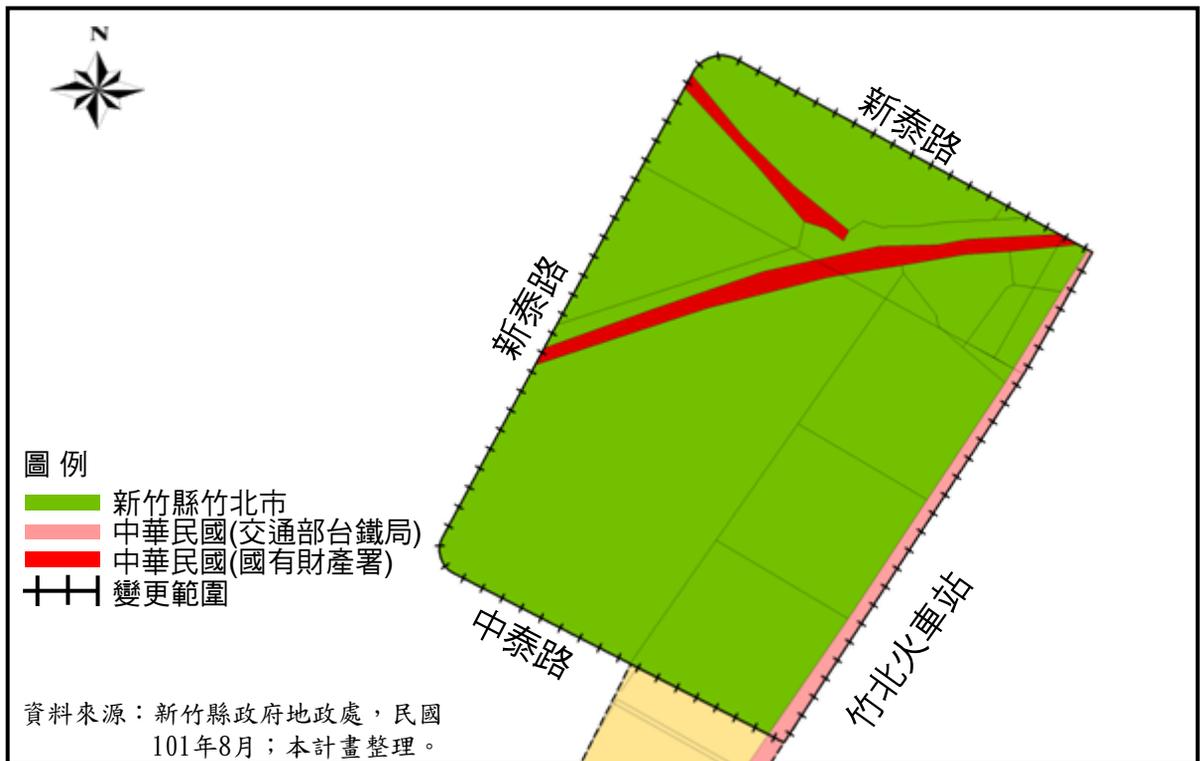


圖3-2 土地權屬分布示意圖

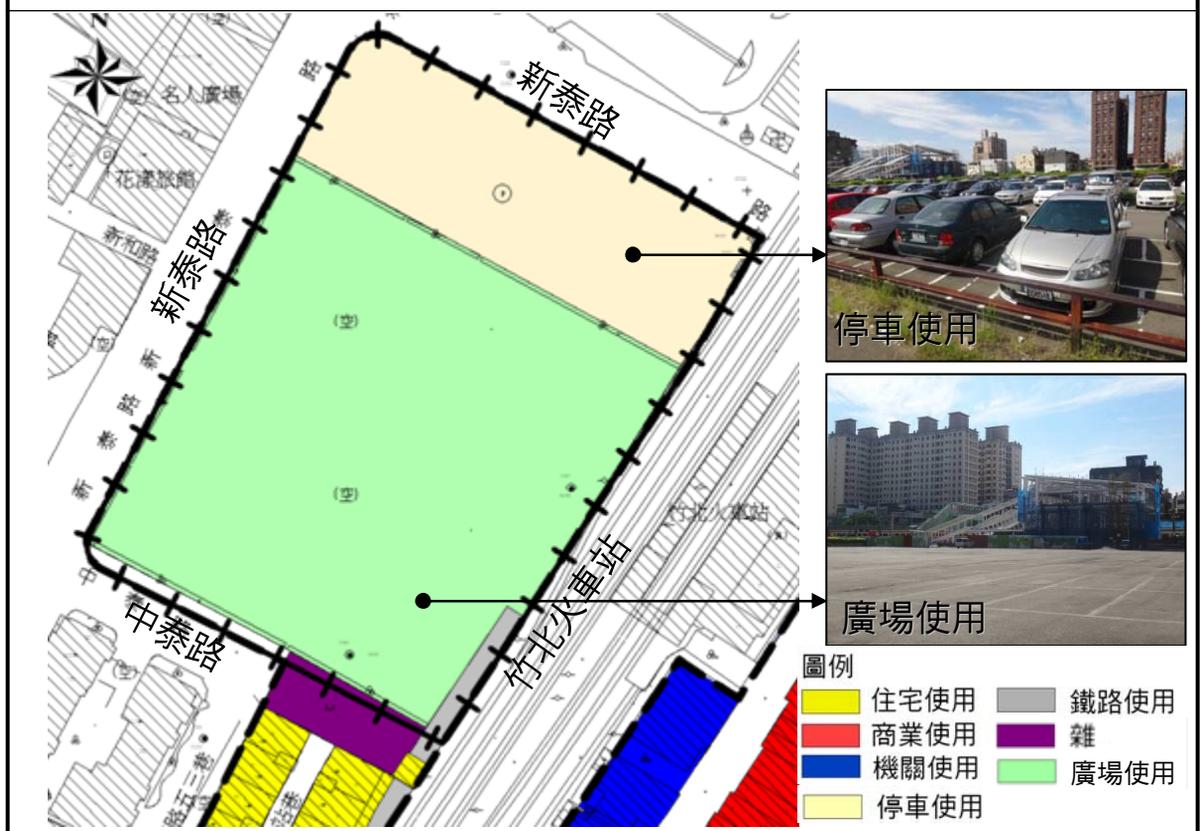


圖3-3 土地使用現況示意圖

參、交通運輸系統現況

一、竹北市聯外道路系統現況

依竹北市聯外道路系統主要為南北向之國道 1 號、省道台 1 線、縣道 117，往北可聯繫新竹縣湖口鄉、桃園縣、台北地區，往南連繫新竹市；東西向之聯外道路包括台 68 東西向快速道路南寮-竹東線聯繫新竹縣竹東鎮、竹北市縣道 118 可聯繫新埔鎮。另竹北市區可藉由縣道 120 與光明六路等市區聯絡道路，銜接東側之縣治、六家地區(高鐵新竹站)。

二、變更範圍周邊道路系統現況

本次變更範圍周邊道路系統概可依其功能性區分為聯外道路、地區道路等道路層級，各層級道路系統之佈設現況概述如後。

(一)聯外道路

- 1.中華路(省道台 1 線)：位於本次變更範圍西側約 100 公尺，為一南-北向道路，道路寬 30M，往北可通往至新豐鄉，往南可銜接台 68 東西向快速公路及新竹市。
- 2.中正東路(縣道 118)：位於本次變更範圍南側，為一東南-西北向道路，為跨台鐵縱貫線之高架道路，道路寬 20M，可向西銜接中華路(省道台 1 線)及西濱路(省道台 15 線)，向東至縣政二路(環北路)後與中山路會合，為本計畫區最主要之東西向道路，而行經鐵路段為高架路段。
- 3.中山路(縣道 118)：自竹北火車站前延伸至本計畫區北側，為一東南-西北向道路，道路寬 15M，向東銜接縣政二路(環北路)經光明六路至國道 1 號，以及連接十興路通往高鐵新竹站。
- 4.博愛街：位於前站地區，為一東北-西南向道路，道路寬 12M，往北可通往台元科技園區及銜接至縣道 117，往南沿途可串聯竹北市區數條主要道路，三民路、光明一路、光明六路、福興路(福興路以南為博愛南路)及興隆路等。

(二)地區道路

本次變更範圍地區道路包括新泰路(15M)、中泰路(8~15M)等主要道路，以及新泰路 71 巷(6M)、新泰路 53 巷(5M)等地區道路。

表 3-8 本次變更範圍區周邊主要道路幾何特性綜整表

| 路名 | 路段 | 路寬 (M) | 車道數 (雙向) | 分隔型態 | 現況 |
|--------------------------|------------------|--------|----------|------|---|
| 中華路 (台 1 線) | 新泰路 中正東路 | 30 | 6 | 中央分隔 |  |
| 中正東路 中正西路 (縣道 118) | 高架橋 | 20 | 4 | 無分隔 |  |
| 中山路 (縣道 118) | 和平街 博愛街 | 15 | 2 | 無分隔 |  |
| 博愛街 | 台元街 中正東路 | 12 | 2 | 無分隔 |  |

資料來源：本計畫整理。

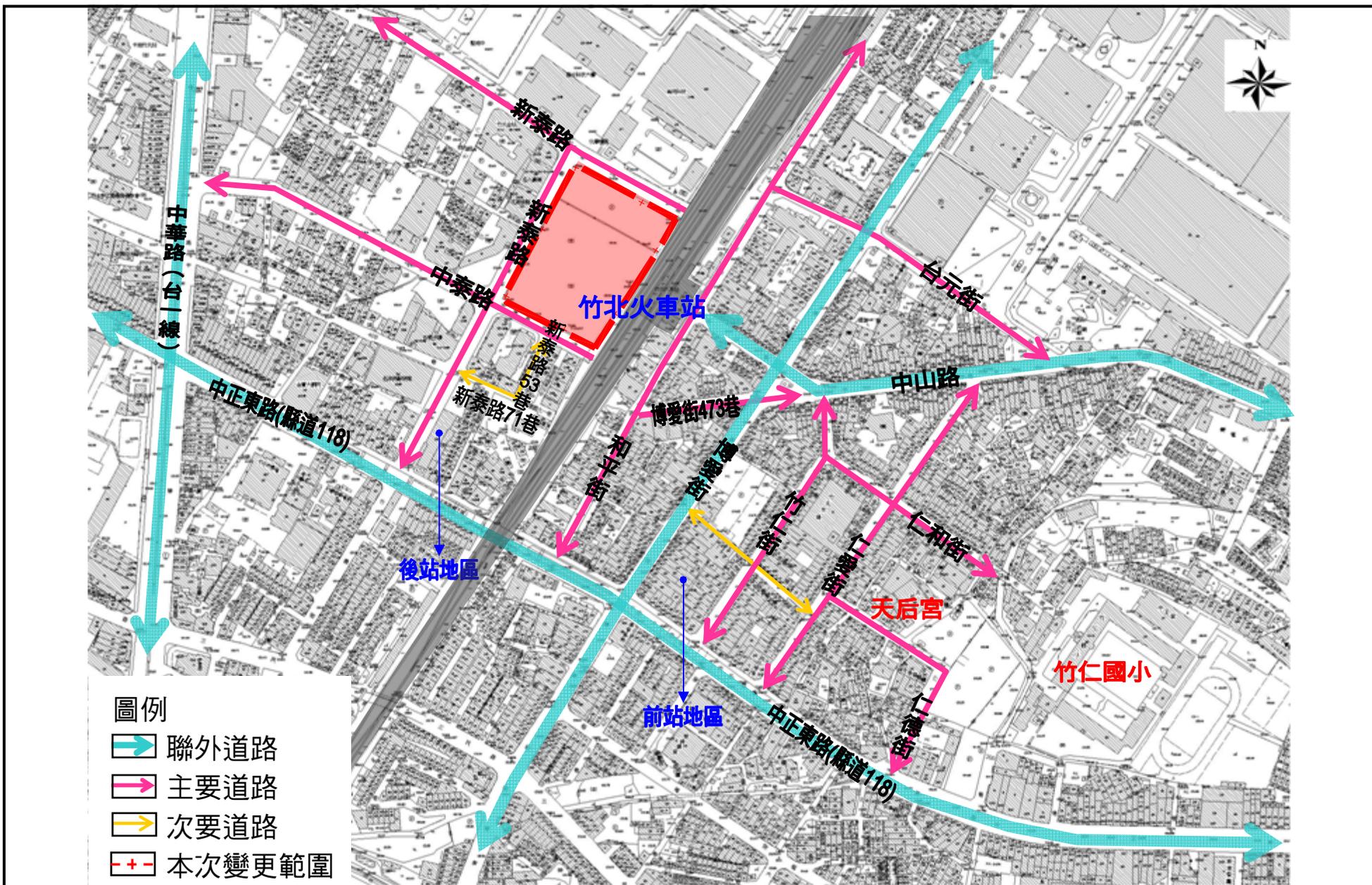


圖3-4 本次變更範圍周邊道路系統示意圖

(三)大眾運輸系統現況

本次變更範圍周邊之大眾運輸系統包含鐵路客運及公路客運分別說明如後。

1.鐵路客運

本次變更範圍鄰近之竹北火車站屬三等站，民國 99 年上車人數 1,327,376 人、下車人數 1,316,772 人，主要停靠區間車與區間快車，亦停靠少數對號快車。

2.國道客運

鄰近之國道客運路線為統聯客運營運之板橋-新竹市區間路線及豪泰客運松山-新豐區間路線於竹北地區設置有站點提供服務。

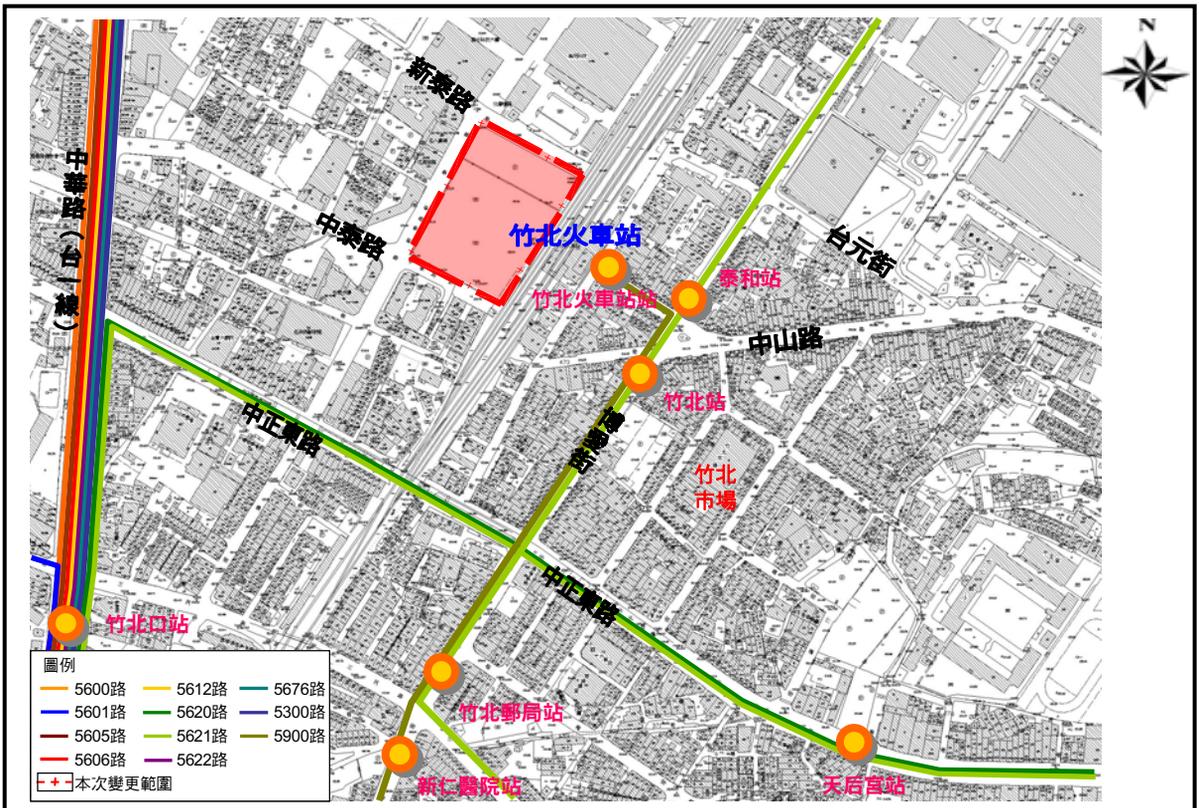
3.公路客運及市區公車(路線詳圖 3-5)

公路客運主要由新竹客運、中壢客運及科技之星交通等客運公司營運，主要行經前站地區博愛街、中正東路及台元街，以及鄰近之中華路(台 1 線)。

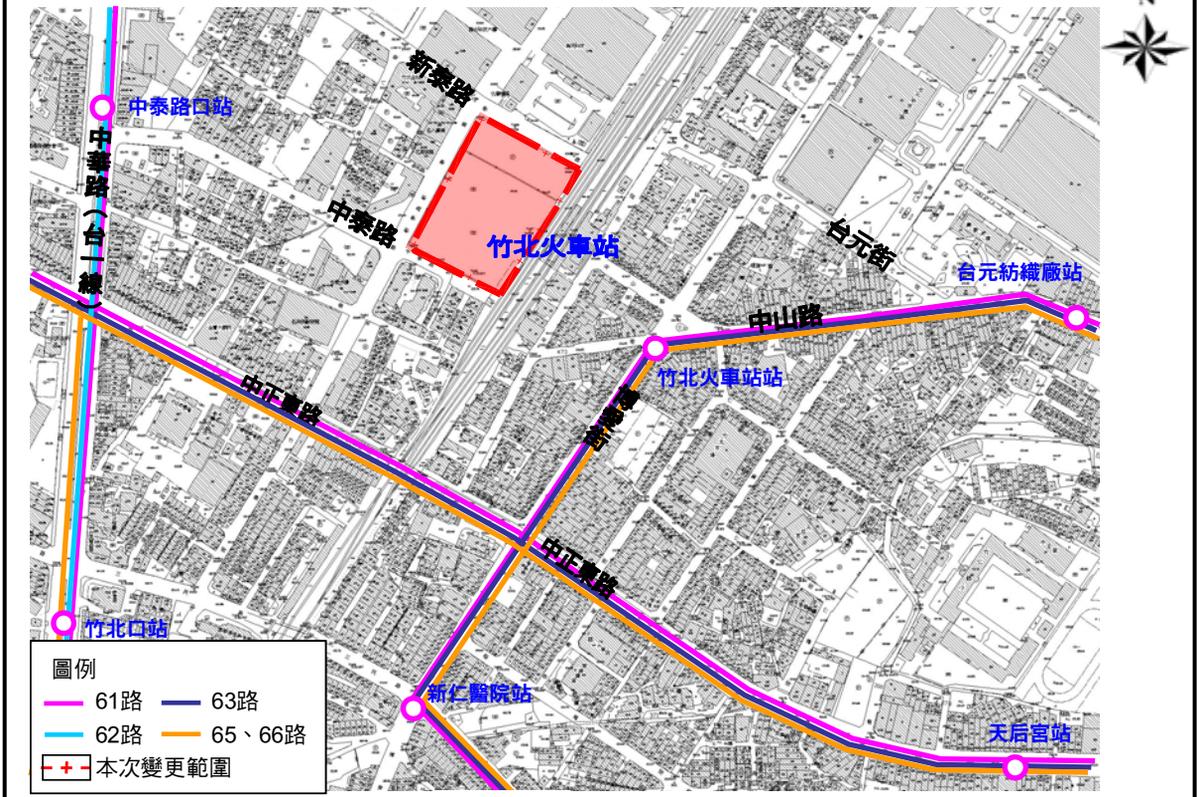
另竹北市公所自民國 99 年 9 月 1 日起，推動三條免費市民公車路線，由新竹客運公司營運，設有「竹北火車站」、「台元紡織廠」二停靠站鄰近本次變更範圍。

(四)停車供給現況

本次檢討範圍周邊之停車供給概可分為路側停車位以及路外停車場二類型，其中路側停車位，主要為計畫區新泰路劃設有停車格供停車使用；路外停車場包括都市計畫劃設之停車場(停 2、停 12、停 13)、中正高架橋下停車場以及私人停車空間等，分布詳圖 3-6 所示。



本次變更範圍周邊公路客運營運路線示意圖



本次變更範圍周邊竹北市免費市民公車路線示意圖

圖3-5 本次變更範圍周邊大眾運輸系統路線示意圖

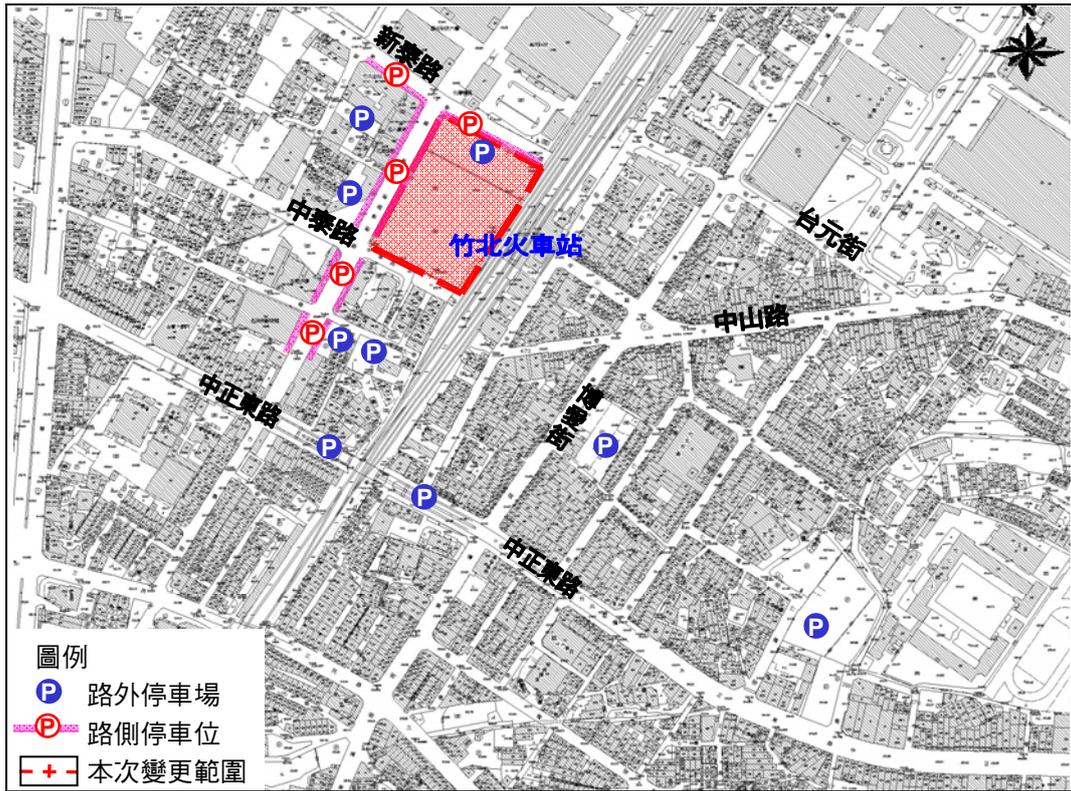


圖 3-6 本次變更範圍周邊停車設施分布位置示意圖

第四章 變更理由與內容

壹、變更理由

配合「新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫」帶動竹北火車站站區周邊活化再生，透過大型廣場開放空間之規劃，提供活動休憩、大眾運輸轉運機能及所須停車空間，期促進後站地區發展及公共設施有效利用，爰將廣場用地 2、停車場用地 2、道路用地(5-2-15)變更為廣場兼停車場用地。

貳、變更內容

本計畫變更內容係為變更「竹北(含斗崙地區)都市計畫」之廣場用地 2、停車場用地 2、道路用地(5-2-15)為廣場兼停車場用地，變更內容詳表 4-1、4-2 及圖 4-1、4-2 所示。

表 4-1 本計畫變更內容明細表

| 編號 | 變更位置 | 變更內容 | | 變更理由 | 備註 |
|----|---------------------------------------|--------------------|----------------------|---|-----------------------------|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | | |
| 1 | 位於竹北火車站西側，北、西側至新泰路、南側至中泰路，東側至鐵路範圍內土地。 | 廣場用地 2 (0.9174) | 廣場兼停車場用地 (1.2180) | 配合「新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫」帶動竹北火車站站區周邊活化再生，透過大型廣場開放空間之規劃，提供活動休憩、大眾運輸轉運機能及所須停車空間，期促進後站地區發展及公共設施有效利用，爰將廣場用地 2、停車場用地 2、道路用地(5-2-15)變更為廣場兼停車場用地。 | 廣場兼停車場用地依都市計畫使用之面積不得低於 50%。 |
| | 停車場用地 2 (0.2534) | | | | |
| | 道路用地 (5-2-15) (0.0472) | | | | |

註：1.凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

2.表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

表 4-2 本計畫變更前後土地使用面積對照表

| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 變更增減 面積 (公頃) | 本次變更後 | | | |
|----------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|-------|
| | | | | 計畫面積 (公頃) | 占計畫面 積比例 (%) | 占都市發 展用地面 積比例 (%) | |
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 第一種住宅區 | 174.2399 | — | 174.2399 | 14.46 | 15.60 |
| | | 第二種住宅區 | 223.6034 | — | 223.6034 | 18.56 | 20.02 |
| | | 第二種住宅區(附帶條件) | 0.0307 | — | 0.0307 | 0.00 | 0.00 |
| | | 第三種住宅區 | 0.1898 | — | 0.1898 | 0.02 | 0.02 |
| | | 再發展區 | 0.3269 | — | 0.3269 | 0.03 | 0.03 |
| | | 小計 | 398.3907 | — | 398.3907 | 33.07 | 35.67 |
| | 商業區 | 第一種商業區 | 9.2488 | — | 9.2488 | 0.77 | 0.83 |
| | | 第一種商業區(附帶條件) | 0.4933 | — | 0.4933 | 0.04 | 0.04 |
| | | 第二種商業區 | 31.7354 | — | 31.7354 | 2.63 | 2.84 |
| | | 第三種商業區 | 22.8549 | — | 22.8549 | 1.90 | 2.05 |
| | | 第三種商業區(附帶條件) | 0.0881 | — | 0.0881 | 0.01 | 0.01 |
| | | 小計 | 64.4055 | — | 64.4055 | 5.35 | 5.77 |
| | 乙種工業區 | 189.7647 | — | 189.7647 | 15.75 | 16.99 | |
| | 乙種工業區(附帶條件) | 0.7222 | — | 0.7222 | 0.06 | 0.06 | |
| | 特種工業區(附帶條件) | 0.3142 | — | 0.3142 | 0.03 | 0.03 | |
| | 農業區 | 43.4940 | — | 43.4940 | 3.61 | 3.89 | |
| | 保存區 | 0.4699 | — | 0.4699 | 0.04 | 0.04 | |
| | 寺廟專用區 | 0.9045 | — | 0.9045 | 0.08 | 0.08 | |
| | 行政區 | 19.8461 | — | 19.8461 | 1.65 | 1.78 | |
| | 農會專用區 | 0.6902 | — | 0.6902 | 0.06 | 0.06 | |
| | 醫療專用區 | 0.2574 | — | 0.2574 | 0.02 | 0.02 | |
| | 電信專用區 | 0.3388 | — | 0.3388 | 0.03 | 0.03 | |
| | 溝渠專用區 | 0.5604 | — | 0.5604 | 0.05 | 0.05 | |
| | 河川區 | 28.6384 | — | 28.6384 | 2.38 | 2.56 | |
| | 河川區(兼供道路使用) | 1.1436 | — | 1.1436 | 0.09 | 0.10 | |
| | 加油站專用區 | 0.4545 | — | 0.4545 | 0.04 | 0.04 | |
| | 加油站專用區(附帶條件) | 0.6593 | — | 0.6593 | 0.05 | 0.06 | |
| | 鐵路專用區 | 0.8480 | — | 0.8480 | 0.07 | 0.08 | |
| | 特色產業專用區 | 0.8534 | — | 0.8534 | 0.07 | 0.08 | |
| | 合計 | 752.7558 | — | 752.7558 | 62.49 | 67.40 | |
| | 機關用地 | 機關用地 | 16.0325 | — | 16.0325 | 1.33 | 1.44 |
| | | 車站用地 | 0.9151 | — | 0.9151 | 0.08 | 0.08 |
| 文化中心用地 | | 2.6034 | — | 2.6034 | 0.22 | 0.23 | |
| 自來水事業用地 | | 0.2206 | — | 0.2206 | 0.02 | 0.02 | |

| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 變更增減 面積 (公頃) | 本次變更後 | | | |
|------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|------|
| | | | | 計畫面積 (公頃) | 占計畫面 積比例 (%) | 占都市發 展用地面 積比例 (%) | |
| 公共設施 用地 | 學校 用地 | 文小 | 27.1248 | — | 27.1248 | 2.25 | 2.43 |
| | | 文中 | 15.6894 | — | 15.6894 | 1.30 | 1.40 |
| | | 文高 | 4.3068 | — | 4.3068 | 0.36 | 0.39 |
| | | 文大 | 24.5800 | — | 24.5800 | 2.04 | 2.20 |
| | | 小計 | 71.7010 | — | 71.7010 | 5.95 | 6.42 |
| | 文教用地 | | 20.3663 | — | 20.3663 | 1.69 | 1.82 |
| | 私立義民中學用地 | | 3.4977 | — | 3.4977 | 0.29 | 0.31 |
| | 社教用地 | | 2.0244 | — | 2.0244 | 0.17 | 0.18 |
| | 市場用地 | | 1.3438 | — | 1.3438 | 0.11 | 0.12 |
| | 停車場用地 | | 8.2885 | -0.2534 | 8.0351 | 0.67 | 0.72 |
| | 停車場用地(附帶條件) | | 0.4596 | — | 0.4596 | 0.04 | 0.04 |
| | 廣場兼停車場用地 | | 1.7072 | +1.2180 | 2.9252 | 0.24 | 0.26 |
| | 廣場兼停車場用地(附帶條件) | | 0.1810 | — | 0.1810 | 0.02 | 0.02 |
| | 廣場用地 | | 2.2417 | -0.9174 | 1.3243 | 0.11 | 0.12 |
| | 廣場用地(兼供道路使用) | | 0.0580 | — | 0.0580 | 0.00 | 0.01 |
| | 公園用地 | | 24.7515 | — | 24.7515 | 2.05 | 2.22 |
| | 公園用地(附帶條件) | | 0.8977 | — | 0.8977 | 0.07 | 0.08 |
| | 兒童遊樂場用地 | | 6.7506 | — | 6.7506 | 0.56 | 0.60 |
| | 公園兼兒童遊樂場用地 | | 4.3006 | — | 4.3006 | 0.36 | 0.39 |
| | 綠地用地 | | 3.5585 | — | 3.5585 | 0.30 | 0.32 |
| | 綠地用地(附帶條件) | | 0.1252 | — | 0.1252 | 0.01 | 0.01 |
| | 體育場(運動公園)用地 | | 19.5490 | — | 19.5490 | 1.62 | 1.75 |
| | 體育園區用地 | | 1.6590 | — | 1.6590 | 0.14 | 0.15 |
| | 綠能園區用地 | | 13.4276 | — | 13.4276 | 1.11 | 1.20 |
| | 園林道路用地 | | 7.9682 | — | 7.9682 | 0.66 | 0.71 |
| | 鐵路用地 | | 15.5056 | — | 15.5056 | 1.29 | 1.39 |
| | 鐵路用地(兼供道路使用) | | 0.3766 | — | 0.3766 | 0.03 | 0.03 |
| | 變電所用地 | | 1.2468 | — | 1.2468 | 0.10 | 0.11 |
| | 環境保護設施用地 | | 0.5378 | — | 0.5378 | 0.04 | 0.05 |
| | 河道用地 | | 14.4599 | — | 14.4599 | 1.20 | 1.29 |
| | 河道用地兼供道路使用 | | 0.0091 | — | 0.0091 | 0.00 | 0.00 |
| | 河道用地兼供步道及自行車道 使用 | | 0.0295 | — | 0.0295 | 0.00 | 0.00 |
| | 溝渠用地 | | 1.7986 | — | 1.7986 | 0.15 | 0.16 |
| 高速公路用地 | | 27.1136 | — | 27.1136 | 2.25 | 2.43 | |

| 項目 | 計畫面積 (公頃) | 變更增減 面積 (公頃) | 本次變更後 | | |
|----------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|
| | | | 計畫面積 (公頃) | 占計畫面 積比例 (%) | 占都市發 展用地面 積比例 (%) |
| 高速公路用地(兼供道路使用) | 0.1208 | — | 0.1208 | 0.01 | 0.01 |
| 人行步道用地 | 3.0263 | — | 3.0263 | 0.25 | 0.27 |
| 道路用地 | 170.0780 | -0.0472 | 170.0308 | 14.12 | 15.22 |
| 道路用地(兼供河川使用) | 2.8810 | — | 2.8810 | 0.24 | 0.26 |
| 合計 | 451.8293 | — | 451.8293 | 37.51 | 40.46 |
| 都市發展用地合計 | 1116.8086 | — | 1116.8086 | — | 100.00 |
| 總計 | 1204.5831 | — | 1204.5831 | 100.00 | — |

註：1.實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括河川區、河川區用地兼供道路使用、河道用地。

參、其他

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定，檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。竹北(含斗崙地區)都市計畫現行之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 64.4492 公頃，依據竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)內政部都市計畫委員會第 829 次會議審議通過內容，檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積共計 65.7220 公頃，增加面積 1.2728 公頃。

本計畫變更後減少廣場用地面積 0.3084 公頃(原廣 2 用地面積為 0.9174 公頃，變更後之廣場兼停車場用地以 50%面積計算為 0.6090 公頃，合計減少 0.3084 公頃)，核計上述第四次通盤檢討後所增加之五項公共設施用地 1.2728 公頃後，仍較現行計畫增加 0.9644 公頃，尚符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條之規定。

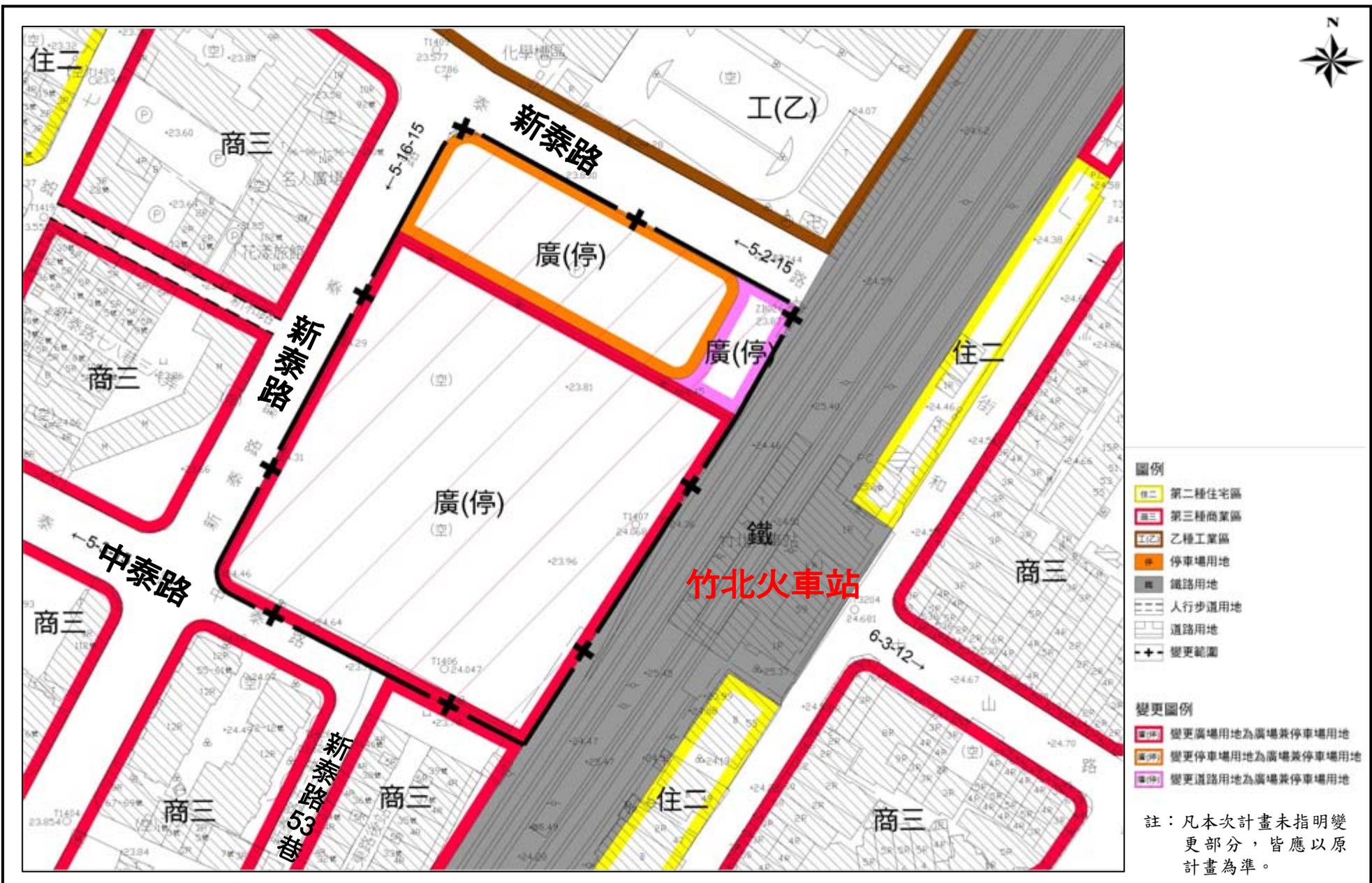


圖4-1 變更內容示意圖

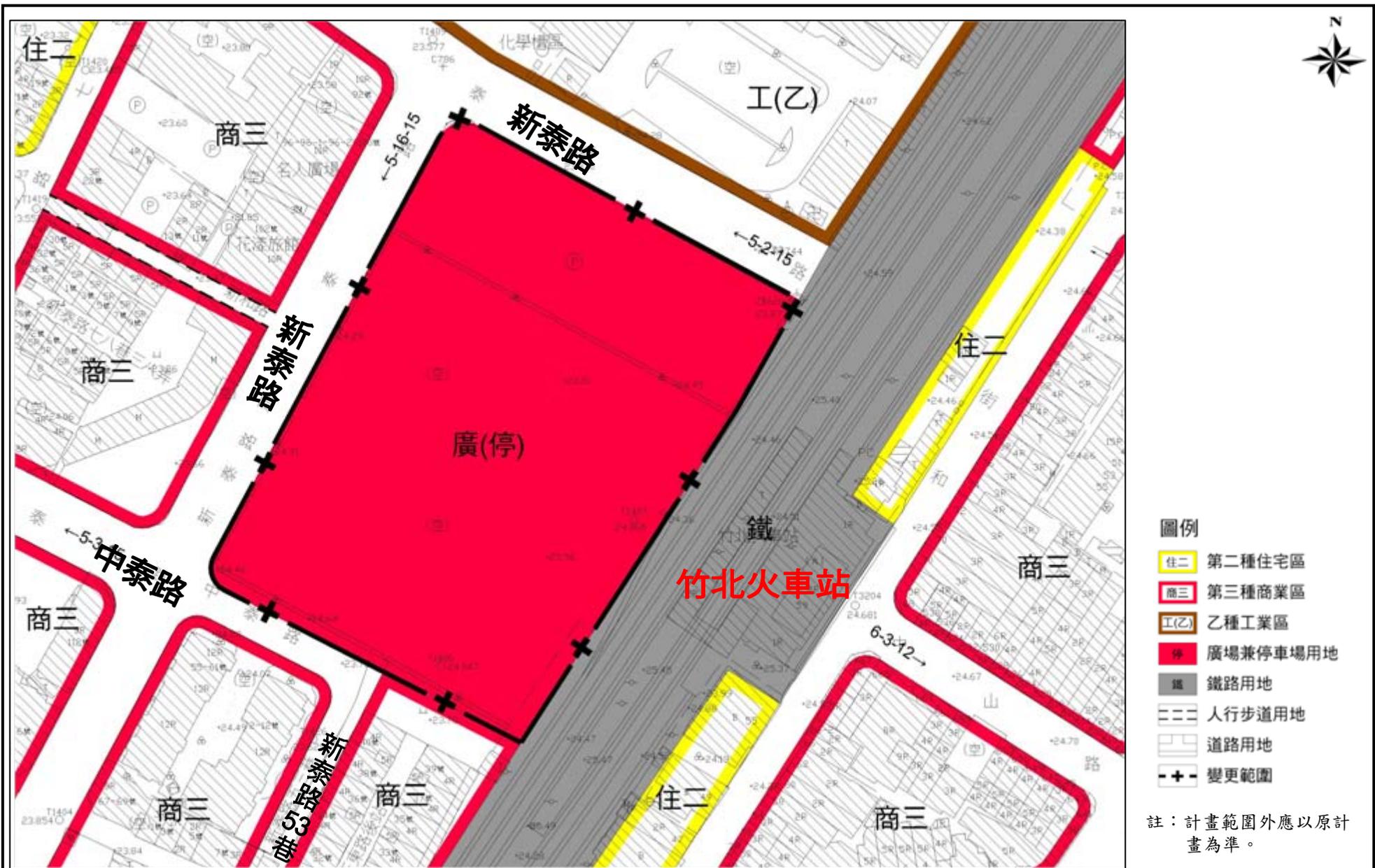


圖4-2 變更後都市計畫示意圖

第五章 實施進度及經費

壹、開發方式及實施進度

本案實施進度訂定為民國 115 年。

貳、經費預估

本次變更範圍土地權屬為中華民國及新竹縣竹北市所有，國有土地取得方式依相關規定辦理，公共設施(廣場兼停車場用地)開發工程之經費來源由新竹縣竹北市公所編列預算支應，或得向內政部申請都市更新關聯性工程經費補助，實施經費項目包括規劃及興闢工程費用，預估實施經費約 4,795 萬元。

表 5-1 本計畫實施進度及經費預估表

| 項目 | 面積 (公頃) | 土地取得方式 | | | | 開闢經費(萬元) | | | 主辦 單位 | 預定完 成期限 | 經費 來源 |
|--------------------------|------------|--------|----------|----------|----|----------------|----------|-------|----------------------|------------|---|
| | | 撥用 | 區段 徵收 | 市地 重劃 | 其他 | 土地 取得 費用 | 工程 費用 | 合計 | | | |
| 廣場兼 停車場 用地開 闢工程 | 1.2180 | ✓ | | | ✓ | 1,750 | 3,045 | 4,795 | 新竹 縣竹 北市 公所 | 115 年 | 新竹 縣竹 北市 公所 編列 預算 或向 內政 部申 請都 市更 新關 聯性 工程 經費 補助。 |

註：本案開發經費及預訂完成時限得視主辦機關財務狀況酌予調整。

附 錄

附錄一、逕為變更核准函

第 1 層決行

簽
線

102年12月26日

於 國際產業發展處

主旨：為辦理「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫）」及「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫」案，簽請核示。

說明：

- 一、本案係依據本府委託辦理「新竹縣竹北火車站周邊地區都市更新先期規劃案」契約規定之工作項目內容辦理。（詳附件一）
- 二、查都市計畫法第27條第1項第4款係為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，有迅行變更之必要，經直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定。（詳附件二）
 - （一）已列入地方施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
 - （二）已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
 - （三）報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
 - （四）其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更者。
- 三、次查都市更新條例第8條規定：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。」（詳附件三），以上先予陳明。
- 四、綜上，有關「擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫」擬依都市更新條例第8條規定辦理相關法定程序；另「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫）」擬依上開說明二、（四）「其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更者。」之規定認定，並依規辦理都市計畫變更。
- 五、另按都市計畫法第27條第2項規定：「前項都市計畫之變

第 1 頁



12/26

存

主旨：為辦理「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（配合新竹縣竹北火車站周邊都更更新計畫）」及「擬定新竹縣竹北火車站周

更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。」，因本案位屬「竹北（含斗崙地區）都市計畫」範圍，該都市計畫擬定機關係屬竹北市公所，本案於先期規劃案之期中、期末報告審查會議及民眾說明會均已邀集竹北市公所一併參與討論，惟考量本案變更係為配合本縣都市更新政策及內政部營建署經費補助期程，倘由竹北市公所辦理變更，恐造成政策推動及審議時程延宕，爰建議由本府辦理逕為變更，以期儘速達到都市更新政策推動之效。

六、簽會本處城鄉發展科意見：俟奉核後協助辦理都市計畫法定程序行政作業。

擬辦：

- 一、旨揭「變更都市計畫案」陳請 鈞長裁示同意准依都市計畫法第27條第1項第4款暨第2項由本府辦理都市計畫個案變更。
- 二、俟奉核後，旨揭「變更都市計畫案」暨「擬定更新計畫案」移請本處城鄉發展科協助辦理都市計畫相關程序。

承辦單位

技士徐國訓
102.1.26
都市更新科 王俊傑
科長

承辦員 陳淑貞

副處長 4/29

處長 羅昌傑

核稿

擬如擬
呈核

參議詹秀連
102.3.30

本如詹參議中
核

秘書長 詹秀連

決行

如如

鏡淳

2014.01.14.

技士徐國訓

第 2 頁

附錄二、103年7月10日新竹縣第274次都市計畫委員會會議紀錄

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：江佳蓉
電話：03-5518101#6216
傳真：03-5530557
電子郵件：chiang_kiki@hchg.gov.tw

台中市西區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年08月15日

發文字號：府產城字第1030134121號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：檢送103年7月10日本縣第274次都市計畫委員會會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、依據本府103年7月1日府產城字第1030099901號開會通知單廣續辦理。
- 二、本次會議審議案件：
 - (一)第一案：擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案。
 - (二)第二案：變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)案。
- 三、有關會議紀錄請至本縣都市計畫網-都市計畫-都市計畫會議紀錄
(<http://urbanplan.hsinchu.gov.tw/modules/urbanplan/meeting/default.asp>) 閱覽或下載。

正本：新竹縣都市計畫委員會各委員(如清冊共19位)、長豐工程顧問股份有限公司、新竹縣竹北市公所工務課、新竹縣竹北市公所公用事業課、本府國際產業發展處都市更新科

副本：本府國際產業發展處城鄉發展科

縣長邱鏡淳

新竹縣第 274 次都市計畫委員會會議紀錄

- 一、 本次會議審議案件：
 - 第一案：擬定新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫案。
 - 第二案：變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)案。
- 二、 時間：民國 103 年 7 月 10 日(星期四)上午 9 時 30 分
- 三、 地點：本府 2 樓簡報室
- 四、 主持人：章副主任委員仁香(宣布開會後，因邱主任委員另有要公，由章副主任委員仁香代理主持)

記錄：江佳蓉
- 五、 出席委員：(詳會議簽到簿)
- 六、 出席單位：(詳會議簽到簿)
- 七、 決議：詳如後
- 八、 散會：上午 11 時 10 分

| | | | |
|----------|---|-----------------|--------------------|
| 討論事項及編號 | 第 2 案 <第 274 次> | 所屬鄉鎮市： 竹 北 市 | 日期：103 年 07 月 10 日 |
| 案由 | 變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)案 | | |
| 說明 | <p>一、辦理緣起</p> <p>配合本府辦理之「擬定竹北火車站周邊地區都市更新計畫」，將竹北火車站西側之廣場用地 2、停車場用地 2、道路用地(5-2-15)變更為廣場兼停車場用地，促進後站地區發展及公共設施有效利用。</p> <p>二、辦理過程</p> <p>自民國 103 年 3 月 24 日起至 103 年 4 月 23 日止共計 30 天辦理公開展覽，並於 103 年 4 月 9 日(星期三)上午 10 時於竹北市民眾活動中心舉辦說明會。</p> <p>三、變更位置：</p> <p>本案位於竹北(含斗崙地區)都市計畫區，竹北火車站西側之廣場用地 2、停車場用地 2、道路用地(5-2-15)，變更面積約 1.2180 公頃。</p> <p>四、變更都市計畫機關：新竹縣政府。</p> <p>五、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司。</p> <p>六、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 2 項。</p> <p>七、公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見共 2 件，詳附件一。</p> <p>八、變更內容：詳附件二。</p> | | |
| 作業單位初核意見 | <p>1. 本次變更範圍土地權屬為中華民國及新竹縣竹北市所有，廣場用地及停車場用地已由竹北市公所開闢使用中，有關變更廣場用地，其整體考量與必要性，請都市更新主辦單位說明，併請竹北市公所表示意見後，提請審議，</p> <p>2. 有關人陳案詳附件一。</p> | | |
| 委員會決議 | <p>本案除下列各點外，其餘照所提計畫內容並授權業務單位查核後通過，免再提會討論，續依法定程序辦理。</p> <p>一、請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17、18 條規定，補充本案廣場用地(廣 2)變更後，遊憩設施用地之檢討內容。</p> <p>二、本案廣場兼停車場用地請依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定增列作廣場使用之面積比例不得低於 50%等內容。</p> | | |

| | | | |
|---------|---|-----------------|--------------------|
| 討論事項及編號 | 第 2 案 <第 274 次> | 所屬鄉鎮市： 竹 北 市 | 日期：103 年 07 月 10 日 |
| | 三、本案目標年期請配合竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)內政部都委會審定內容，調整為民國 115 年。 四、本案開發方式請增列「本案國有土地取得方式依相關規定辦理」等內容。 五、本案現行都市計畫及現況分析內容請依竹北(含斗崙地區)都市計畫(第四次通盤檢討)內政部都委會審定內容修正。 六、本案公民或團體陳情案，詳附件所示。 | | |

附件、公開展覽期間(含逾期)公民或團體陳情意見

| 編號 | 陳情人及建議位置 | 建議事項 | 陳情理由 | 新竹縣政府研析意見 | 新竹縣都委會決議(274) |
|-----|----------------------|----------------------------|--|--|--|
| 人 1 | 林秀芳 | 停車場環境要管理監督，後站停車違規要加強拖吊。 | 一 | 建議未便採納 理由：陳情意見係屬使用管理，無涉都市計畫變更事項，於 103.4.16 以府產城字第 1030058101 號函請相關單位協助處理。 | 陳情意見無涉都市計畫相關審議事項，業於 103.4.16 以府產城字第 1030058101 號函請相關單位協助妥予處理。 |
| 人 2 | 廖勝福 站後段 503 地號 | 建議先行拆除舊有廣場圍牆以利公共安全及視線動線暢通。 | 竹北新建火車站已啟用 1 年有餘，雖然廣場仍未正式開闢，但已劃設停車空間及植樹，但是原有廣場圍牆老舊且部分傾倒。 | 建議未便採納 理由：所陳廣場設施維護意見，於 103.4.17 以府產城字第 1030058100 號函請竹北市公所協助處理。 | 陳情意見無涉都市計畫相關審議事項，業於 103.4.17 以府產城字第 1030058100 號函請竹北市公所協助妥予處理。 |

附錄三、103 年 11 月 25 日內政部都市計畫委員會第

840 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 840 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 11 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 839 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更台中港特定區計畫（部分保護區為倉儲物流專用區、公園用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地、廣場兼停車場用地及道路用地）」案。

第 4 案：新竹市政府函為「變更新竹科技特定區計畫（配合世博台灣館產創園區周邊開發）主要計畫」案。

第 5 案：新竹縣政府函為「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫（配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫）案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（部分「公一」公園用地「大佛附近地區」為公園兼觀光遊憩用地）

第 5 案：新竹縣政府函為「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)案」。

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 103 年 7 月 10 日第 274 次會議審議通過，並准新竹縣政府 103 年 10 月 14 日府產城字第 1030161247 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及同條第 2 項。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民團體陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照新竹縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、請新竹縣政府補充本案變更為廣場兼停車場用地及未來作多目標使用之相關興建計畫與規劃構想(含興建時程、建築配置、公共開放空間、停車空間、人行與車行動線規劃及大眾運輸設施內容等)，納入計畫書中敘明。

二、請補充本案與竹北火車站周邊都市更新地區更新單元之關聯性，及都市更新地區有何相關具體推動策略，納入計畫書中敘明。

三、請補充計畫區歷次變更一覽表，並附有變更內容、核定(准)文號、發布日期、文號，納入計畫書中，以資完備。

變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(配合新
竹縣竹北火車站周邊都市更新計畫)書

| | |
|-------------|--|
| 業務單位 主 管 | |
| 業務承辦 人 員 | |

變 更 機 關 ： 新 竹 縣 政 府
中 華 民 國 1 0 4 年 1 月